

# TE OGH 2017/10/23 5Ob144/17p

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 23.10.2017

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. Maria S\*\*\*\*\*, 2. Alfred S\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Winkler Reich-Rohrwig Illedits, Rechtsanwälte-Partnerschaft in Wien, gegen die Antragsgegnerin G\*\*\*\*\* regGenmbH, \*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Michael Brunner, Rechtsanwalt in Wien, wegen §§ 14 Abs 1, 16, 22 Abs 1 Z 7 und 10 WGG, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Teilsachbeschluss und Beschluss des Landesgerichts St. Pölten als Rekursgericht vom 26. April 2017, GZ 7 R 149/16s-38, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Tulln vom 24. Juni 2016, GZ 2 Msch 2/15z-29, teilweise bestätigt, teilweise aufgehoben wurde, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsrekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

## Text

Begründung:

Die Antragsgegnerin, eine gemeinnützige Bauvereinigung im Sinn des WGG, ist Eigentümerin der Liegenschaft \*\*\*\*\* mit der Wohnhausanlage P\*\*\*\*\*. Die Antragsteller sind aufgrund des Nutzungsvertrags vom 4. 6. 2012 (./A) seit 1. 3. 2012 (gemeinsam) Mieter eines Nutzungsgegenstands, der im Punkt II.1 des Vertrags als „Wohnung in \*\*\*\*\* S\*\*\*\*\*, bestehend aus Vorraum, Diele, Bad, WC, Wohnküche, drei Zimmer (Terrasse) [...] mit dem Nutzungsgegenstand mitvermietet ist Garagenstellplatz Nr 13“ beschrieben ist. In Punkt II.2 des Vertrags heißt es: „Der in Abs 1 bezeichnete Nutzungsgegenstand hat laut dem behördlich genehmigten Bauplan eine Nutzfläche von 103,12 m<sup>2</sup> und einen vorläufigen Nutzwert von Whg. 119 + Garage 6 (vorläufiges Nutzwertgutachten vom 3. 4. 2010). Sollte eine nachträgliche Ausmessung eine Abweichung der Naturmaße von behördlich genehmigten Bauplan um mehr als 3 vH ergeben, ist die Nutzfläche nach dem Naturmaß zu berechnen.“

Unter Punkt V „Aufteilungsschlüssel“ heißt es:

„1. Die Aufteilung der Gesamtkosten erfolgt grundsätzlich nach dem Verhältnis des Nutzwertes des Nutzungsgegenstandes zum Nutzwert aller in Bestand oder sonstige Nutzung gegebenen oder hiezu geeigneten Wohnungen, Wohnräume und sonstigen Räumlichkeiten der Baulichkeiten.

2. Abweichend von der Grundregel des Abs 1 vereinbaren die Parteien gemäß 16 Abs 5 Z 1 WGG folgendes:

a) Die Aufteilung der Finanzierung der Baukosten nach § 14 Abs 1 Z 1 bis 3 WGG erfolgt grundsätzlich auch nach dem Verhältnis der Nutzfläche des einzelnen Nutzungsgegenstandes zur Nutzfläche aller Nutzungsgegenstände; die jedem Mieter vorgeschriebenen Beträge in Form von Annuitäten und für die Rücklage gemäß § 14 Abs 1 Z 8 WGG richten sich allerdings auch nach dem vom Mieter aufgebrachten Eigenmittelanteil im Verhältnis zu dem insgesamt auf ihn entfallenden Finanzierungsbetrag. Je höher der Eigenmittelanteil ist, desto geringer sind die monatlichen Annuitäten und die Vorschreibungen für die Rücklage gemäß § 14 Abs 1 Z 8 WGG. Je geringer der Eigenmittelanteil ist, desto höher sind die monatlichen Annuitäten und die Vorschreibungen für die Rücklage gemäß § 14 Abs 1 Z 8 WGG.

b) Betriebskosten, öffentliche Abgaben und Kosten der Gemeinschaftsanlagen (Waschküchen, Grünanlagen, Garagen, Kfz-Abstellplätze ua) werden zwischen den Mietern nach dem Verhältnis der Nutzwerte der einzelnen Nutzungsgegenstände zum Nutzwert aller Nutzungsgegenstände aufgeteilt.“

Auf das Vertragsverhältnis sind unstrittig die Bestimmungen des WGG anzuwenden.

Die Antragsteller begehrten die Überprüfung der Jahresabrechnung 2013 und Festsetzung eines korrekten Verteilungsschlüssels. Im Wesentlichen brachten sie vor, die Jahresabrechnung weiche vom vereinbarten Aufteilungsschlüssel insofern ab, als die Aufteilung nach Nutzwerten vereinbart worden sei, die Antragsgegnerin aber nach Nutzwerten nur für die Wohnung ohne Berücksichtigung der Abstellplätze verrechnet habe. Das der Abrechnung zugrunde gelegte private Nutzwertgutachten sei in einzelnen Punkten unrichtig und im Übrigen unzureichend, weil die Nutzwerte gemäß § 16 Abs 4 WGG auf Antrag der Bauvereinigung ausschließlich vom Gericht festzusetzen seien. Die Verteilung habe auf Basis der Gesamtnutzwerte unter Berücksichtigung der Abstellplätze und Garagen zu erfolgen. Im Übrigen beanstandeten die Antragsteller einzelne in die Abrechnung aufgenommene Positionen, darunter die Kosten für Hausbetreuung und Schneeräumung, Verwaltungskosten sowie die Grundsteuer für den Spielplatz als überhöht bzw unangemessen.

Die Antragsgegnerin wendete im Wesentlichen ein, sie sei nicht verpflichtet, zwingend ein Gerichtsverfahren zur Ermittlung der Nutzwerte einzuleiten, was sich aus § 16 Abs 4 WGG iVm § 9 Abs 1 WEG 2002 ergebe. Die Abrechnung sei entsprechend dem im Nutzungsvertrag vereinbarten Verteilungsschlüssel erfolgt, somit auf Grundlage des Gesamtnutzwerts der Wohnungen von 2223 und des Nutzwerts der Wohnung der Antragsteller von 119 wie im Nutzungsvertrag im Punkt II.2 ausdrücklich festgehalten. Die Abrechnung entspreche dem Gesetz und dem Nutzungsvertrag. Die Verrechnung überhöhter bzw unangemessener Kosten (etwa für Reinigung und Verwaltung) wurde bestritten.

Das Erstgericht wies (Punkt 1 des Sachbeschlusses) den Antrag auf Festsetzung des korrekten Verteilungsschlüssels für die Jahresabrechnung 2013 ab, trug allerdings (Spruchpunkt 2) der Antragsgegnerin hinsichtlich der Position „Grundsteuer-Spielplatz“ die Vorlage einer korrekten Abrechnung und Refundierung allfälliger Mehrbeträge auf. Gemäß § 16 Abs 4 WGG sei eine Nutzwertermittlung durch Privatgutachten eines Sachverständigen zulässig, die Heranziehung des Privatgutachtens für den Aufteilungsschlüssel sei im Übrigen vertraglich vereinbart worden.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin teilweise Folge. Es bestätigte die im Spruchpunkt 2 implizit erfolgte Abweisung der Einwendungen der Höhe nach zu den Positionen der Jahresabrechnung 2013 „Verwaltungskosten“ und „Hausreinigungsentgelt“ als Teilsachbeschluss, sprach aus, dass der Auftrag an die Antragsgegnerin, hinsichtlich der „Grundsteuer-Spielplatz“ eine korrekte Abrechnung zu legen, als unangefochten unberührt bleibe, hob jedoch den erstinstanzlichen Sachbeschluss im Spruchpunkt 1 (Abweisung des Antrags den korrekten Verteilungsschlüssel für die Jahresabrechnung 2013 festzusetzen) und im Kostenpunkt auf und trug dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf. Es sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR übersteige und ließ den ordentlichen Revisionsrekurs zu.

Das Rekursgericht ging davon aus, der Aufteilung sei eine Vereinbarung iSd§ 16 Abs 5 Z 1 WGG zugrunde zu legen, die hier durch Summenvereinbarungen zustande gekommen sei. Die Verfahrensparteien hätten implizit zugestanden, dass der Aufteilungsschlüssel in allen zwischen der Antragsgegnerin und den Nutzungsberechtigten geschlossenen Verträgen exakt gleich definiert sei wie in dem zwischen den Parteien des Verfahrens geschlossenen Vertrag. § 16 Abs 5 Z 1 WGG ermögliche die Zugrundelegung eines von § 16 Abs 1 und 3 WGG abweichenden Aufteilungsschlüssels, eine derartige Vereinbarung mit allen Mietern bzw Nutzungsberechtigten durchbreche sowohl den Nutzflächen- als auch den Nutzwertschlüssel, sodass bei entsprechender Formulierung des Vertrags die gemeinnützige Bauvereinigung nach anderen Kriterien abrechnen könne als in § 16 Abs 1 bis 4 WGG normiert. Dies sei hier der Fall. Die

Antragsgegnerin habe ein den Kriterien des § 9 Abs 1 WGG 2002 entsprechendes Nutzwertgutachten eingeholt, der Nutzungsvertrag habe auf das vorläufige Nutzwertgutachten verwiesen und die Nutzwerte von Wohnung und Garagenstellplatz der Antragsteller konkret angeführt. Damit sei das vorläufige Nutzwertgutachten bindend der Aufteilung zugrunde zu legen.

§ 16 Abs 4 WGG stehe dem nicht entgegen, zumal der Verweis auf §§ 8 bis 10 WEG 2002 auch § 9 Abs 1 WEG 2002 umfasse. Würde man den gemeinnützigen Bauvereinigungen ein Vorgehen nach § 9 Abs 1 WEG 2002 verwehren, könnte ein von Anfang an im Weg der Summenvereinbarung iSd § 16 Abs 5 Z 1 WGG an Nutzwerten orientierter Aufteilungsschlüssel der Abrechnung erst dann zugrunde gelegt werden, wenn eine rechtskräftige Entscheidung des Bezirksgerichts (bzw der Schlichtungsstelle) vorliegt. Die Dauer eines solchen Verfahrens sei nicht planbar, die gemeinnützige Bauvereinigung treffe jedoch gemäß § 19 WGG die Abrechnungspflicht bis spätestens 30. Juni eines jeden Jahres. Das in sämtlichen Verträgen ausdrücklich erwähnte Nutzwertgutachten sei somit geeignete Abrechnungsgrundlage für die zwischen allen Mietern und Nutzungsberechtigten und der Antragsgegnerin vereinbarte Aufteilung iSd § 16 Abs 5 Z 1 WGG.

Dem Argument, die Abrechnung auf Basis des Verhältnisses der Nutzwerte der Wohnungen unter Außerachtlassung der Nutzwerte der Abstellplätze sei nicht korrekt, hielt das Rekursgericht die Vertragspunkte V.1, V.2a und V.2b entgegen, die drei unterschiedliche Aufteilungsschlüsselelemente enthielten. Richtig sei zwar, dass Abstellplätze für Kfz zu den wohnungseigentumstauglichen Objekten zählen und somit bei Berechnung der Nutzwerte nach § 2 Abs 8 WEG 2002 und bei Zugrundelegung des gesetzlichen Aufteilungsschlüssels nach § 16 Abs 3 WGG zu berücksichtigen wären. Hier habe die Antragsgegnerin die Abrechnung auf Grundlage eines abweichend vereinbarten Aufteilungsschlüssels behauptet, nämlich dass als Gesamtnutzwert nur die Summe der Nutzwerte der Wohnungen heranzuziehen sei. Punkt V.1 und V.2b des Nutzungsvertrags seien dahin auzulegen, dass sich dort erkennbar unterschiedliche Divisoren ergäben; im Punkt V.1 der „Nutzwert aller in Bestand oder sonstige Nutzung gegebenen oder hiezu geeigneten Wohnungen, Wohnräume und sonstigen Räumlichkeiten der Baulichkeit“, demgegenüber in Punkt V.2b des Nutzungsvertrags „Nutzwert aller Nutzungsgegenstände“. Kfz-Abstellplätze und Garagenstellplätze in Gemeinschaftsgaragen seien keine Räumlichkeiten, weil sie nicht von Mauern umgeben seien, wohl aber Nutzungsgegenstände.

Nur die Abrechnung der in den Punkten V.2a und V.2b nicht genannten Kosten habe nach der Zweifelsregel des Punktes V.1 des Nutzungsvertrags, somit nach der Summe der Nutzwerte ohne Kfz-Abstellplätze und Garagenstellplätze zu erfolgen. Die Aufteilung gemäß Punkt V.2 stelle die Ausnahme von der Regel dar, wobei er ausdrücklich die nach dem dort definierten Aufteilungsschlüssel abzurechnenden Beträge nenne, das seien im Punkt V.2a die in § 14 Abs 1 Z 1 bis 3 sowie 8 WGG angeführten Positionen, in Punkt V.2b hingegen „Betriebskosten, öffentliche Abgaben und Kosten der Gemeinschaftsanlagen“, somit die in § 14 Abs 1 Z 6 und 7 WGG genannten Kosten. Die in § 14 Abs 1 Z 1 bis 3 und 8 WGG angeführten Beträge seien nach dem Aufteilungsschlüssel gemäß Punkt V.2a (somit nach Nutzflächen), die die in § 14 Abs 1 Z 6 und 7 WGG angeführten Positionen nach dem Aufteilungsschlüssel gemäß Punkt V.2b (somit nach Nutzwerten unter Berücksichtigung der Kfz-Abstellplätze) und alle weiteren Beträge nach der Grundregel des Punktes V.1 (somit ohne Berücksichtigung der Nutzwerte der Kfz-Abstellplätze) aufzuteilen. An der Zulässigkeit eines derartigen Aufteilungsschlüssels sei nicht zu zweifeln. Die generelle Abrechnung nach dem Nutzwert der Wohnungen stehe aber im Widerspruch zum Vertrag, wonach je nach abzurechnendem Betrag einer von drei Aufteilungsschlüssen zur Anwendung komme. Da die Feststellung des Aufteilungsschlüssels nur für alle Nutzungsobjekte des Hauses erfolgen dürfe, sei die Aufhebung des Spruchpunktes 1 erforderlich, um auch den anderen Mietern und Nutzungsberechtigten die Möglichkeit der Teilnahme am Verfahren zu geben.

Die Verrechnung eines überhöhten Verwaltungskostenbeitrags und Hausreinigungsentgelts verneinte das Rekursgericht mit ausführlicher Begründung.

Den ordentlichen Revisionsrekurs ließ es zu, da der Oberste Gerichtshof die Rechtsfrage, ob der Vereinbarung gemäß § 16 Abs 5 WGG ein privates Nutzwertgutachten zugrunde gelegt werden dürfe, bislang noch nicht beantwortet habe. Auch die Auslegung des Vertragspunktes V. sei aufgrund der Größe der Antragsgegnerin als Rechtsfrage von über den Einzelfall hinausgehender Bedeutung anzusehen.

Im ordentlichen Revisionsrekurs der Antragsteller begehrten diese eine Abänderung der Entscheidung des Rekursgerichts – die sie formell ihrem gesamten Inhalt nach anfechten – dahingehend, dass dem Erstgericht

aufgetragen werden möge, den konkreten Verteilungsschlüssel für die Jahresabrechnung 2013 für die gegenständliche Anlage auf Basis der zwingenden Einholung eines Nutzwertgutachtens durch das Gericht und auf Basis eines Verteilungsschlüssels gemäß Punkt V.1 des Nutzungsvertrags unter Einbeziehung auch der Kfz-Abstellplätze vorzunehmen.

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

### **Rechtliche Beurteilung**

Ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (§ 71 Abs 1 AußStrG) Ausspruchs des Rekursgerichts ist der Revisionsrekurs, der auch im Übrigen keine erhebliche Rechtsfrage aufzeigt, nicht zulässig. Gemäß § 71 Abs 3 letzter Satz AußStrG kann sich die Zurückweisung des ordentlichen Revisionsrekurses wegen Fehlens einer erheblichen Rechtsfrage auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken.

1.1. Die Vorinstanzen haben ihrer Beurteilung zutreffend § 16 WGG – der durch die Novelle BGBI I 157/2015 keine Änderung erfuhr – zugrunde gelegt.

Nach § 16 Abs 1 WGG bestimmt sich der Anteil eines Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstands an den Gesamtkosten des Hauses nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstands zur Nutzfläche aller in Bestand oder sonstige Nutzung gegebenen oder hiezu geeigneten Wohnungen, Wohnräume und sonstigen Räumlichkeiten des Hauses.

§ 16 Abs 2 WGG definiert die Nutzfläche, dort sind (ua) Abstellplätze für Kraftfahrzeuge ausdrücklich nicht zu berücksichtigen.

§ 16 Abs 3 WGG bietet der Bauvereinigung die Möglichkeit, abweichend von Abs 1 den Anteil eines Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstands an den Gesamtkosten der Baulichkeit oder an einem oder mehreren Entgeltsbestandteilen iSd § 14 Abs 1, aber auch an den neben dem Entgelt von Miet- oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu erbringenden Beiträgen (§ 14 Abs 1 dritter Satz) auch im Verhältnis des Nutzwerts iSd § 2 Abs 8 WEG 2002 des Miet- oder Nutzungsgegenstands zur Summe der Nutzwerte aller Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände festzulegen.

Diesbezüglich bestimmt § 16 Abs 4 WGG, dass der Nutzwert auf Antrag der Bauvereinigung vom Gericht festzusetzen sei. Die §§ 8 bis 10 WEG 2002 sind anzuwenden.

Nach dem eindeutigen Gesetzeswortlaut des § 16 Abs 5 WGG kann von einem Aufteilungsschlüssel gemäß Abs 1 und 3 (also sowohl von demjenigen nach Nutzflächen als auch Nutzwerten) abgewichen werden

1. durch schriftliche Vereinbarung zwischen der Bauvereinigung und allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten,
2. hinsichtlich des nach Abs 3 festgelegten Anteils auch durch Entscheidung des Gerichts auf Antrag der Bauvereinigung oder eines Mieters oder sonstigen Nutzungsberechtigten, wenn sich der Anteil durch Vorgänge, die einer baubehördlichen Bewilligung bedürfen, oder durch Veränderung der Zuschläge oder Abstriche für werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede um mindestens 5 vH von 100 vH ändert. Der Antrag kann bis zum Ablauf eines Jahres nach Eintritt der Rechtskraft der baubehördlichen Bewilligung oder der tatsächlichen Änderung gestellt werden.

§ 16 Abs 6 WGG sieht für einzelne Betriebskostenarten und Kosten für gemeinschaftliche Anlagen ausgenommen Heiz- und Warmwasserkosten vor, dass die Aufteilung aufgrund schriftlicher Vereinbarung zwischen der Bauvereinigung und allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten nach dem Verhältnis der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten erfolgen kann. Heiz- und Warmwasserkosten sind – soweit nicht das Heizkostenabrechnungsgesetz anzuwenden ist – nach dem Verhältnis der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten aufzuteilen.

- 1.2. Die Rechtsauffassung, eine schriftliche Vereinbarung zwischen der gemeinnützigen Bauvereinigung und allen Mietern bzw Nutzungsberechtigten iSd § 16 Abs 5 Z 1 WGG durchbreche sowohl den subsidiär geltenden Nutzflächen- als auch den von der gemeinnützigen Bauvereinigung – einseitig – gewählten Nutzwertschlüssel, sie könne von Anfang an einen abweichenden Schlüssel bewirken, von dem die gemeinnützige Bauvereinigung nicht mehr einseitig abgehen

könne, entspricht der herrschenden Lehre (Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Miet- und Wohnrecht23 WGG § 16 Rz 7 mwN; Rudnigger in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht2 § 16 WGG Rz 7) und dem diesbezüglich unmissverständlichen Gesetzeswortlaut. Diese Beurteilung zieht die Antragsgegnerin auch nicht in Zweifel.

1.3. Dass auch im Fall einer abweichenden Vereinbarung nach § 16 Abs 5 Z 1 WGG jedenfalls ein gerichtliches Nutzwertgutachten einzuholen wäre, wie die Antragsteller meinen, widerspricht der klaren und eindeutigen Anordnung des Gesetzgebers; § 16 Abs 4 WGG kann sich schon aus logisch-systematischen Gründen nur auf die – einseitige – Festsetzung des Verteilungsschlüssels durch die Bauvereinigung abweichend von der Grundregel des § 16 Abs 1 WGG nach § 16 Abs 3 WGG beziehen; ein solcher Fall liegt bei einer schriftlichen Vereinbarung zwischen der Bauvereinigung und allen Miethaltern iSd § 16 Abs 5 Z 1 WGG nicht vor. Weshalb der Gesetzgeber auch für den Fall einer derartigen Vereinbarung verpflichtend eine Nutzwert-

festsetzung durch Gericht bzw. Schlichtungsstelle vorsehen hätte sollen, ist auch nach Sinn und Zweck dieser Bestimmung nicht einsichtig. Eine Vereinbarung iSd § 16 Abs 5 Z 1 WGG kann nach dem Gesetzeswortlaut ja unabhängig von den in § 16 Abs 3 WGG genannten Nutzwerten getroffen werden, sodass das Gericht diesfalls zu einer Frage angerufen werden müsste, die für die Verteilung der Aufwendungen iSd § 16 Abs 5 Z 1 WGG von keinerlei Relevanz wäre.

1.4. Ob dann, wenn die gemeinnützige Bauvereinigung von sich aus iSd § 16 Abs 3 WGG die Aufteilung nach Nutzwerten iSd § 2 Abs 8 WEG 2002 festlegt, nach dem Gesetzeswortlaut des § 16 Abs 4 WGG jedenfalls die Anrufung des Gerichts erforderlich ist (so Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Miet- und Wohnrecht23 WGG § 16 Rz 5; Rudnigger in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht2 § 16 WGG Rz 6) oder aufgrund des dort vorgesehenen Verweises nach §§ 8 bis 10 WEG 2002 iSd § 9 Abs 1 WEG die Ermittlung durch das Gutachten eines Ziviltechnikers oder Sachverständigen ausreicht, ist hier nicht abschließend zu beantworten, weil nach der insoweit unbeanstandet gebliebenen Beurteilung der Vorinstanzen hier kein Fall des § 16 Abs 3 WGG, sondern eine Vereinbarung iSd § 16 Abs 5 Z 1 WGG zu beurteilen ist.

1.5. Jedenfalls dann, wenn eine Vereinbarung iSd § 16 Abs 5 Z 1 WGG vorliegt, bedarf es nicht iSd § 16 Abs 4 WGG der Festsetzung des Nutzwertes durch Gericht oder Gemeinde. Dies ergibt sich bereits aus der klaren und eindeutigen Regelung des Gesetzes, weshalb insoweit eine erhebliche Rechtsfrage nicht zu beantworten ist (RIS-Justiz RS0042656).

2.1. Der Oberste Gerichtshof sprach bereits aus, dass auch durch inhaltlich übereinstimmende Einzelvereinbarungen zwischen dem Vermieter und jedem einzelnen Mieter (Summenvereinbarung) die Vereinbarung eines von den Vorgaben des Gesetzes abweichenden Aufteilungsschlüssels zustande kommen kann (RIS-Justiz RS0113520; 5 Ob 135/14k = immolex 2015/53 [Prader]). Das Zustandekommen einer Summenvereinbarung mit dem vom Rekursgericht ausführlich dargestellten Inhalt ziehen die Revisionsrechtsberber in ihrem Rechtsmittel nicht in Zweifel. Sie wenden sich lediglich gegen die Auslegung des Punktes V.1 des Nutzungsvertrags und meinen, es sei unzulässig, einen Verteilungsschlüssel zu vereinbaren, der die Kfz-Abstellplätze von der Verteilung auf Basis der gesamten Nutzwerte ausnehme. Der Begriff der „sonstigen Räumlichkeiten“, aus dem das Rekursgericht ableite, dass Abstellplätze dort nicht erfasst seien, werde im WGG mit unterschiedlichem Bedeutungsinhalt verwendet.

Auch insoweit ist entgegen der Auffassung des Rekursgerichts keine erhebliche Rechtsfrage zu beantworten.

2.2. Ob ein Vertrag im Einzelfall richtig ausgelegt wurde, stellt nur dann eine erhebliche Rechtsfrage dar, wenn infolge einer wesentlichen Verkennung der Rechtslage ein unvertretbares Auslegungsergebnis erzielt wurde (RIS-Justiz RS0042936). Steht die Vertragsauslegung durch die Vorinstanzen hingegen mit den Grundsätzen von Lehre und Rechtsprechung im Einklang, liegt keine erhebliche Rechtsfrage vor, weil der Beurteilung, ob ein Vertrag im Einzelfall richtig ausgelegt wurde, keine darüber hinausgehende Bedeutung zukommt (RIS-Justiz RS0042776).

2.3. Hier hat das Rekursgericht unter Heranziehung der allgemeinen Grundsätze für die Auslegung von Verträgen ausführlich und schlüssig begründet, weshalb es aus den unterschiedlichen Formulierungen der Verteilungsschlüssel in Punkt V.1 und V.2b den Schluss zog, der Begriff „sonstige Räumlichkeiten der Baulichkeit“ erfasse Abstellplätze im Gegensatz zum Begriff „Nutzungsgegenstand“ nicht. Dies ist schon deshalb vertretbar, weil diese Auslegung dem allgemeinen Sprachgebrauch (vgl § 914 ABGB) entspricht; auch der nicht juristisch gebildete Mieter einer Wohnung wird unter dem Begriff der „sonstigen Räumlichkeit“ wohl einen von Mauern bzw. Wänden abgeschlossenen dreidimensionalen Raum verstehen, nicht hingegen eine bloße Fläche zum Abstellen eines Pkw. Auch nach der Rechtsprechung zu § 1 Abs 1 MRG ist ein „Raum“ ein dreidimensional abgegrenztes Gebilde, der eine zumindest

fünfflächige Begrenzung braucht (RIS-Justiz RS0069446), sodass auf die Vermietung von Kfz-Abstellplätzen das MRG nicht anwendbar ist (so zu Stapelparkplätzen RIS-Justiz RS0069446 [T1] = 3 Ob 111/05x). Dass nach Auffassung von Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Miet- und Wohnrecht23 § 16 WGG Rz 2 der Begriff der „sonstigen Räumlichkeiten“ in § 16 Abs 1 WGG (also im Zusammenhang mit dem dort genannten, im konkreten Fall nicht zu beurteilenden Nutzflächenschlüssel) im Sinn des WEG verwendet wird, also selbständige nicht zu Wohnzwecken vermietbare Einheiten wie insbesondere Geschäftsräume mitumfasst, ändert an dem schon aufgrund des allgemeinen Sprachgebrauchs gewonnenen, jedenfalls vertretbaren Auslegungsergebnis des Rekursgerichts nichts. Dass demgegenüber der Abstellplatz zum Begriff des „Nutzungsgegenstands“ zählt (und demgemäß in Bezug auf die in Punkt V.2b des Nutzungsvertrags genannten Aufwendungen ohnedies bei der Ermittlung zu berücksichtigen ist), lässt sich hingegen aus der Definition des Nutzungsgegenstands in Punkt II des Vertrags ableiten, wonach der Garagenstellplatz mit diesem mitvermietet ist. Eine grobe Fehlbeurteilung, die der Korrektur durch das Höchstgericht bedürfte, ist in der Auslegung durch das Rekursgericht somit nicht zu erkennen.

3. Fragen der ausreichenden Transparenz der Vereinbarung über den Aufteilungsschlüssel iSd§ 6 Abs 3 KSchG sind schon deshalb nicht näher zu erörtern, weil es dazu an jeglichem Vorbringen im Verfahren erster Instanz mangelte. Soweit die Ausführungen im Revisionsrekurs überhaupt als Hinweis auf eine mangelnde Transparenz verstanden werden könnten, widersprechen sie somit dem auch in diesem Außerstreitverfahren nach § 22 Abs 4 WGG geltenden Neuerungsverbot nach § 37 Abs 3 Z 14 MRG.

4. In der Entscheidung 5 Ob 155/08t (= immolex 2009/20 [Prader]) wurde zwar tatsächlich die Frage offengelassen, ob ungeachtet des in § 16 Abs 3 WGG enthaltenden Verweises auf § 2 Abs 8 WEG 2002 eine Vereinbarung zulässig sei, mit der bestimmte Objekte wie Kfz-Abstellplätze vom Gesamtnutzwert iSd § 16 Abs 3 WGG abgezogen werden. Das Rekursgericht hat unter Berücksichtigung dieser Entscheidung und der Glosse von Prader hiezu (Zum abweichenden Verteilungsschlüssel im WGG sowie Vorbehalten betreffend Nutzwertänderungen – immolex 2009/20) mit eingehender Begründung die Auffassung vertreten, wenn schon der gesetzliche Verteilungsschlüssel nach Nutzflächen iSd § 16 Abs 1 WGG zwingend gebiete, dass Nutzflächen von Kfz-Abstellplätzen oder Stellplätzen in Garagen bei der Verteilung außer Ansatz zu bleiben haben, müsse sich schon aus einem Größenschluss ergeben, dass eine solche Regelung auch zum Gegenstand einer Vereinbarung iSd § 16 Abs 5 Z 1 WGG gemacht werden könne. Gegen diese Rechtsansicht führen die Revisionsrekurswerber außer dem Hinweis auf die Entscheidung 5 Ob 155/08t, in der diese Frage aber ausdrücklich offengelassen wurde, keinerlei Argumente ins Treffen; dass sie die Zulässigkeit der Vereinbarung eines solchen Verteilungsschlüssels – ohne nähere Begründung – bestreiten, reicht dafür nicht aus. Eine erhebliche Rechtsfrage liegt mangels entsprechender Ausführungen somit auch insoweit nicht vor (vgl RIS-Justiz RS0042779).

5. Zum bestätigenden Teil der rekursgerichtlichen Entscheidung in Bezug auf Verwaltungs- und Hausreinigungskosten enthält der Revisionsrekurs keinerlei Ausführungen, schon aus diesem Grund ist darauf nicht näher einzugehen.

6. Insgesamt war der Revisionsrekurs somit mangels erheblicher Rechtsfrage zurückzuweisen.

7. Da die gemäß § 78 Abs 1 AußStrG anzustellenden Billigkeitserwägungen erst nach der Endentscheidung angestellt werden können, war die Entscheidung über die Kosten des Revisionsrekursverfahrens der Endentscheidung vorzubehalten.

#### **Textnummer**

E120127

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

ECLI:AT:OGH0002:2017:0050OB00144.17P.1023.000

#### **Im RIS seit**

04.01.2018

#### **Zuletzt aktualisiert am**

14.01.2019

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

© 2026 JUSLINE

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

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