jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2018/11/6 5Ob72/18a

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 06.11.2018

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers Mag. D***** S*****, vertreten durch Mag. Simona Mugrauer, Mietervereinigung Österreichs, *****, gegen die Antragsgegnerin H***** reg Genossenschaft mbH, *****, vertreten durch Mag. Wolfgang Prammer, Mag. Martin Nepraunik, LL.M., Dr. Leonhard Göbel, Dr. Franz Reinthaler, Rechtsanwälte in Wien, wegen § 22 Abs 1 Z 10 WGG, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 29. November 2017, GZ 39 R 238/17i-28, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Fünfhaus vom 11. Mai 2017, GZ 10 Msch 35/16k-16, teilweise als nichtig aufgehoben und teilweise abgeändert wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Der Antragsteller ist schuldig, der Antragsgegnerin die mit 501,91 EUR (darin 83,65 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsrekursbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Der Antragsteller ist Nutzungsberechtigter einer Wohnung in einer Wohnhausanlage in Wien. Die Antragsgegnerin, eine gemeinnützige Bauvereinigung, ist Eigentümerin dieser Liegenschaft und Vermieterin. Auf das Nutzungsverhältnis ist das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) anzuwenden.

Die Wohnhausanlage besteht aus drei freistehenden Wohngebäuden, von denen zwei mit einer eingeschoßigen Tiefgarage ausgestattet sind und als reine Wohnhäuser mit diversen Gemeinschaftsräumen genutzt werden. Das dritte Gebäude dient als Studentenwohnheim mit 110 Wohneinheiten und beinhaltet ein zusätzliches Garagengeschoß, das für alle drei Häuser zugänglich ist und 295 Stellplätze hat.

Der Antragsteller begehrte die Überprüfung der Betriebskostenabrechnung 2012. Er bestritt die Richtigkeit mehrerer Positionen. Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens ist (nur noch) die Behauptung des Antragstellers, die Antragsgegnerin habe die Einnahmen aus der Vermietung des Studentenheims iSd § 14 Abs 8 WGG iVm § 13 Abs 5 WGG zu 25 % in die Einnahmen der Betriebskostenabrechnung aufzunehmen.

Die Antragsgegnerin wandte ein, dass Studentenwohnungen keine sonstigen Räumlichkeiten iSd § 13 Abs 5 und § 14 Abs 8 WGG seien.

Das Erstgericht trug der Antragsgegnerin unter Androhung einer Ordnungsstrafe die Legung einer Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2012 auf, in der das für die Benützung des im dritten Gebäudeteil gelegenen Studentenwohnheims geleistete Entgelt zu 25 % als Betriebskosteneinnahme ausgewiesen ist. Unter „sonstige Räumlichkeiten“ iSd § 14 Abs 8 WGG und § 13 Abs 5 WGG seien grundsätzlich Räumlichkeiten im Sinn von „weder Wohnungen noch Geschäftsräume“ zu verstehen, also etwa Garagen, sowie andere Teile der Liegenschaft, wobei wohl in erster Linie Kfz-Abstellplätze gemeint, aber auch gewerbliche Lagerplätze und dergleichen denkbar seien. Dies stehe im Zusammenhang mit der besonderen Mietzinsbildung, dem „angemessenen“ Mietzins und dem Befristungsabschlag gemäß § 13 Abs 5 WGG. Die ERVO 1994 spreche im ersten Abschnitt in § 1 von den Baukosten für Einstellplätze (Garagen), Abstellplätze, Gemeinschaftseinrichtungen und andere sonstige Räumlichkeiten. Daraus sei zu schließen, dass mit „sonstigen Räumlichkeiten“ nicht nur Ein- oder Abstellplätze und Garagen gemeint seien. Der Ausschussbericht zu Zif 13a der Nov 2016 (BGBl I 2015/157) führe aus, dass die Neuregelung nun eine eindeutige Klarstellung enthalte, wie die Entgelte gemäß § 13 Abs 5 für die Benützung von sonstigen Räumlichkeiten und anderen Teilen der Liegenschaft zu verwenden seien und füge erklärend „in der Praxis: Kfz-Abstellplätze“ hinzu. Das zeige, dass mit solchen Räumlichkeiten nicht ausschließlich Kfz-Abstellplätze gemeint seien, sondern auch andere Räumlichkeiten, für die ein angemessener Mietzins vereinbart werden könne. Ausschlaggebend für die Einordnung unter den Begriff „sonstige Räumlichkeiten“ sei somit ausschließlich die Tatsache, dass es sich weder um Wohnungen noch um Geschäftsräume handle. Auch im MRG sei die Raummiete zu Wohn- oder Geschäftszwecken von der Vermietung, die im Rahmen des Betriebs eines Heimes erfolge, zu unterscheiden. Mietgegenstände in einem Studentenwohnheim fielen nicht in den Anwendungsbereich des MRG, würden also ganz anders behandelt als Wohnungen und Geschäftsräume. Auch das WGG behandle Geschäftsräume und sonstige, nicht zu Wohnzwecken vermietete Räumlichkeiten bei der Mietzinsbildung anders als Wohnungen. Das Argument der Antragsgegnerin, dass es sich bei den Objekten im Studentenwohnheim um „Wohnungen“ im Sinne des § 13 Abs 1 WGG handle, sei nicht zutreffend. Die Antragsgegnerin habe daher gemäß § 14 Abs 8 Z 1 WGG das gemäß § 13 Abs 5 WGG für die Benützung der Objekte im Studentenwohnheim geleistete Entgelt nach Deckung deren Verwaltungskosten jeweils für jene Baulichkeit, der diese Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände zugerechnet würden, im Ausmaß von 25 % des Entgelts zur Deckung der Betriebskosten zu verwenden. Die Antragsgegnerin habe diese Einnahmen zu Unrecht nicht in die Betriebskostenabrechnung aufgenommen. Da im Verfahren weder die Höhe dieser Einnahmen noch die Verwaltungskosten des Studentenwohnheims offen gelegt worden seien, und auch nicht klar sei, welcher Baulichkeit der Wohnhausanlage das Studentenheim zugerechnet werde, sei der Antragsgegnerin aufzutragen, eine Abrechnung zu legen, in der auf der Einnahmenseite 25 % des für die Objekte des Studentenwohnheims geleisteten Entgelts nach Deckung der Verwaltungskosten für die gesamte Liegenschaft ausgewiesen seien.

Das Rekursgericht hob diesen Sachbeschluss des Erstgerichts, soweit mit diesem der Antragsgegnerin die Legung einer Betriebskostenabrechnung für 2012 aufgetragen wurde, aus Anlass des Rekurses der Antragsgegnerin als nichtig auf. Einen Antrag, die Antragsgegnerin nach § 22 Abs 1 Z 9 WGG iVm § 19 Abs 2 WGG zur Abrechnung zu verhalten, habe der Antragsteller nicht gestellt. Im Übrigen gab es dem Rekurs der Antragsgegnerin Folge und änderte den angefochtenen Sachbeschluss dahin ab, dass der Antrag festzustellen, dass die Betriebskostenabrechnung 2012 insofern unrichtig sei, als von dem für die Benützung des Studentenwohnheims geleisteten Entgelt nicht 25 % als Einnahmen ausgewiesen worden seien, abgewiesen werde. Die Antragsgegnerin wende sich zu Recht gegen die vom Erstgericht vertretene Ansicht, beim Studentenwohnheim handle es sich um „sonstige Räumlichkeiten“ im Sinn des § 13 Abs 5 WGG und § 14 Abs 8 WGG. Der Begriff „sonstige Räumlichkeiten“ umfasse alle „Nichtwohnräume“, also insbesondere selbstständige in sich geschlossene Räume zur Einstellung von Kraftfahrzeugen sowie deutlich abgegrenzte Abstellflächen in einer Baulichkeit, die ausschließlich zum Abstellen von Kraftfahrzeugen gewidmet und auf einer überwiegend nur diesem Zweck dienenden Liegenschaft errichtet seien. Der Bericht des Bautenausschusses über die Regierungsvorlage zur Gesetzesnovelle des WGG 2016 halte fest, dass „die Neuregelung nun eine eindeutige Klarstellung enthält, wie die Entgelte gemäß § 13 Abs 5 WGG für die Benützung von sonstigen Räumlichkeiten und anderen Teilen der Liegenschaft (in der Praxis: Kfz-Abstellplätze) zu verwenden sind“. In § 16 Abs 1 WGG werde ausdrücklich zwischen den Begriffen Wohnungen, Wohnräumen und sonstigen Räumlichkeiten des Hauses unterschieden. Diese Gesetzesstelle sei sohin ein weiteres Indiz dafür, dass der Gesetzgeber zu den „sonstigen Räumlichkeiten“ jene Räumlichkeiten zähle, die nicht der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses dienten, also keine Wohnungen oder sonstige Wohnräume seien. Da die Wohneinheiten des Studentenheims zu Wohnzwecken vermietet seien und auch jeweils eigenständige Bestandeinheiten bildeten, seien sie weder als Räume, die nicht der

Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses dienten, noch als Zubehör zu Wohnungen anzusehen. Dagegen, dass Heime als sonstige Räumlichkeiten zu werten seien, spreche die Tatsache, dass das WGG in § 2 Z 3 eine eigene Begriffsdefinition für Heime enthalte. Der Begriff „Heim“ finde sich mehrmals im WGG, insbesondere in § 14 Abs 1 Z 3 WGG, der die Berechnung eines kostendeckenden Entgeltes bestimme. Auch bei systematischer Interpretation könne daher nicht angenommen werden, dass Heime dem Begriff „sonstige Räumlichkeiten“ unterzuordnen seien. Vielmehr handle es sich dabei um eine eigene Kategorie von Objekten. Das Entgelt für die Benützung von „sonstigen Räumlichkeiten“ bzw von „anderen Teilen der Liegenschaft“ sei jeweils jener Baulichkeit zuzuführen, der diese Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände zuzurechnen seien. Daraus könne geschlossen werden, dass die Räumlichkeit mit einer Baulichkeit in Verbindung stehen müsse, also mit dieser baulich verbunden zu sein habe oder mit dieser in einer funktionalen Abhängigkeit stehe, um ihr zugerechnet werden zu können. Hier stehe das Studentenwohnheim jedoch in keinem Abhängigkeitsverhältnis zu den übrigen Wohnungen, weil es sich um ein eigenes Wohngebäude handle, bei dem die Abrechnungen auch gesondert von den anderen Liegenschaftsteilen erfolgen. Es sei daher als eigenständige Einheit anzusehen. Sei das Studentenwohnheim aber nicht als „sonstige Räumlichkeit“ zu qualifizieren, komme es nicht darauf an, ob für die Mietgegenstände des Studentenwohnheims kein kostendeckendes, sondern ein angemessenes Entgelt vereinbart worden sei.

Das Rekursgericht erklärte den ordentlichen Revisionsrekurs für zulässig, weil keine oberstgerichtliche Rechtsprechung dazu vorliege, was unter „sonstige Räumlichkeiten“ iSd § 13 Abs 5 WGG zu verstehen sei.

Gegen die Abweisung seines Antrags auf Feststellung der Unrichtigkeit der Betriebskostenabrechnung 2012 wegen der Nichtberücksichtigung der Entgelte für die Benützung des Studentenwohnheims richtet sich der Revisionsrekurs des Antragstellers. Er beantragt die Entscheidung des Rekursgerichts dahin abzuändern, dass dem Antrag stattgegeben werde. Hilfsweise stellt er einen Aufhebungs- und Zurückverweisungsantrag.

Die Antragsgegnerin beantragt in ihrer Beantwortung des Revisionsrekurses, diesen als unzulässig zurückzuweisen, in eventu als unberechtigt abzuweisen.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig; er ist aber nicht berechtigt.

1. Das WGG ordnet in seinen Entgeltbildungsbestimmungen §§ 13 und 14 grundsätzlich die Mietzinsbildung nach dem Kostendeckungsprinzip an (Rudnigger in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht[3] § 13 WGG Rz 1; Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Miet- und Wohnrecht[23] § 13 WGG Rz 1 ff und § 14 Rz 1).

2. Das WGG kennt allerdings echte Ausnahmen von diesem Kostendeckungsprinzip. Eine solche ist die nach § 13 Abs 5 WGG bestehende Möglichkeit, bei der Überlassung von „Geschäftsräumen und sonstigen Räumlichkeiten sowie anderen Teilen der Liegenschaft“ abweichend von § 14 Abs 1 und 2 WGG einen im Wesentlichen dem § 16 Abs 1 MRG entsprechenden, nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand des Mietgegenstands zu bemessenden Mietzins zu vereinbaren. Für Einstellplätze in Garagen und Abstellplätze gilt dies anstelle des ab 1979 gemäß § 14 Abs 8 WGG (idF vor dem 3. WÄG) zulässigen ortsüblichen Entgelts (Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer aaO § 13 WGG Rz 13; Rudnigger aaO § 14 WGG Rz 16). Die Zulässigkeit der Vereinbarung eines solchen „angemessenen“ Mietzinses war zunächst als Belohnungstatbestand nur für den Fall einer begünstigten Rückzahlung nach dem RBG 1987 für Wohnungen und „sonstige Räumlichkeiten“, hier insbesondere Geschäftsräume, vorgesehen (§ 13 Abs 4 WGG). Ab 1. 1. 1994 (3. WÄG) wurde dies auf alle Geschäftsräume und „sonstige Räumlichkeiten“ sowie andere Teile der Liegenschaft ohne weitere Voraussetzungen ausgedehnt (§ 13 Abs 5 WGG; Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer aaO § 13 WGG Rz 14).

3. Während beim kostendeckenden Entgelt die Verwendung der einzelnen Entgeltbestandteile genau definiert ist (§ 14 Abs 1 WGG), stellt sich beim angemessenen Mietzins iSd § 13 Abs 5 WGG die Frage, wie dieser zu verwenden ist (Rudnigger aaO § 14 WGG Rz 16). Dies ist in § 14 Abs 8 WGG geregelt. Danach ist das gemäß § 13 Abs 5 WGG für die Benützung von sonstigen Räumlichkeiten und anderen Teilen der Liegenschaft geleistete Entgelt, nach Deckung deren Verwaltungskosten im festgesetzten Ausmaß gemäß Verordnung aufgrund § 13 Abs 3 WGG, jeweils für jene Baulichkeit, der diese Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände zugerechnet werden, 1. im Ausmaß von 25 vH des Entgelts zur Deckung der Betriebskosten, 2. der Rest zur Deckung der gesamten Herstellungskosten gemäß § 13 Abs 2 WGG zu verwenden und danach 3. den nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zuzuführen. Demnach fließen 25 % als Einnahmen in die Betriebskostenabrechnung. Durch diese Dotierung wird die

Betriebskostenbelastung sämtlicher Mieter der Baulichkeit reduziert. Solange die Herstellungskosten der Baulichkeit nicht endgültig refinanziert sind, ist der verbleibende Rest zur Deckung der Herstellungskosten (meist für die Bedienung der Annuitäten) zu verwenden und vermindert so die Belastung derjenigen Mieter, die ein kostendeckendes Entgelt zu bezahlen haben. Nach Ausfinanzierung der Anlage sind die nicht für die Betriebskosten und die Verwaltungskosten gewidmeten Teile des angemessenen Mietzinses als Einnahmen dem EVB zuzuführen (Rudnigger aaO § 14 WGG Rz 16; Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer aaO § 14 WGG Rz 28; Arthold, Die Garage im WGG – Vom Gesetzgeber vergessen? immolex 2013, 73 [74]).

4. § 14 Abs 8 WGG ist eine bloße Verwendungsregelung für das von der Bauvereinigung vereinnahmte Entgelt, die offenbar als Ausgleich für die Abkehr von dem noch in der Regierungsvorlage zum WGG vorgesehenen Kostendeckungsprinzip durch den Bautenausschluss eingeführt wurde (5 Ob 155/08t). Seit dem 3. WÄG (1. 1. 1994) enthält § 14 Abs 8 WGG keine Entgeltregelung für Kfz-Abstellplätze mehr, sie sind in dem Überbegriff „sonstige Räumlichkeiten und andere Teile der Liegenschaft" aufgegangen; während das „angemessene Entgelt" hiefür in § 13 Abs 5 geregelt ist, blieb die Verteilungsregelung in § 14 Abs 8 WGG, erweitert auf alle „sonstige Räumlichkeiten und andere Teile der Liegenschaft", erhalten (Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, § 14 WGG Rz 28).

5. § 13 Abs 5 WGG unterscheidet zwischen Geschäftsräumen, sonstigen Räumlichkeiten sowie anderen Teilen der Liegenschaft. Der Begriff der „sonstigen Räumlichkeit" wird im Gesetz mehrfach verwendet, aber nicht näher definiert. Die Terminologie ist insofern auch nicht einheitlich, als die sonstigen Räumlichkeiten in manchen Fällen offensichtlich auch Geschäftsräume umfassen (wie in § 13 Abs 4 WGG und § 16 WGG), in anderen Fällen (wie in § 13 Abs 5 WGG) den Geschäftsräumen ausdrücklich gegenübergestellt werden (vgl Schuster in Schwimann, ABGB² IV, §§ 13, 14 WGG Rz 6). Nach dem jeweiligen Wortlaut der Bestimmungen jedenfalls keine sonstigen Räumlichkeiten sind Wohnungen und (die in § 16 Abs 1 WGG ausdrücklich zusätzlich genannten) Wohnräume. Dies entspricht auch der einhelligen Auffassung im Schrifttum. Für Schuster (aaO §§ 13, 14 WGG Rz 6) gehören zu den sonstigen Räumlichkeiten (abgesehen von den nur allenfalls miteinzubeziehenden Geschäftsräumen) alle „Nichtwohnräume", also insbesondere selbständige in sich geschlossene Räume zur Einstellung von Kraftfahrzeugen sowie deutlich abgegrenzte Abstellflächen (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge in ausschließlich dafür gewidmeten Baulichkeiten auf überwiegend nur diesem Zweck dienenden Liegenschaften. Rudnigger (aaO § 13 WGG Rz 11) nennt als Beispiele für sonstige Räumlichkeiten iSd § 13 Abs 5 WGG „Garagen" und „Hobbyräume" und führt dazu aus, dass diese Bestimmung faktisch die Vereinbarung eines angemessenen Mietzinses bei allen Bestandobjekten ausgenommen Wohnungen erlaube. Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, verstehen unter sonstigen Räumlichkeiten iSd § 13 Abs 5 WGG „weder Wohnungen noch Geschäftsräume, also etwa Garagen" (aaO § 13 WGG Rz 14), bzw abgesehen von den Geschäftsräumen „Räume, die keine Wohnung darstellen" (aaO § 13 WGG Rz 13). Auch für Arthold (immolex 2013, 73 [73]) ergibt sich aus dem Sinnzusammenhang, dass unter sonstigen Räumlichkeiten iSd § 13 Abs 5 WGG weder Wohnungen noch Geschäftsräumlichkeiten zu verstehen sind, sondern all jene Räume, die nicht in diese beiden Kategorien fallen. Er verweist dazu auf Würth/Zingher, Wohnrecht '94 Anm 7 zu § 13 WGG, wo sonstige Räumlichkeiten ausdrücklich als Zubehör bezeichnet und als deren Hauptanwendungsfall Garagen genannt seien.

6. Der in § 7 WGG normierte sachliche Geschäftskreis von Bauvereinigungen umfasst (auch) die Errichtung und Verwaltung von Heimen. Nach § 2 Z 3 WGG gilt als Heim eine zur Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses seiner Bewohner bestimmte Baulichkeit in normaler Ausstattung, die neben den Wohn- oder Schlafräumen auch die für die Verwaltung und für die Unterbringung des Personals erforderlichen Räume und allenfalls auch gemeinsame Küchen, Speise-, Aufenthalts- und zur vorübergehenden Unterbringung von Heimbewohnern bestimmte Krankenräume sowie allenfalls gemeinsame Anlagen enthält. Nach dieser Legaldefinition ist bestimmendes Merkmal eines Heimes – gleich dem Verständnis vom Begriff der Wohnung – die Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses seiner Bewohner (Regner in Illedits/Reich-Rohrwig Wohnrecht³ § 2 WGG Rz 9 f). Im WGG findet sich in anderen Zusammenhängen zwar dennoch die Differenzierung zwischen Heimen und Wohnungen (vgl § 7 Abs 1–3 WGG, § 14 Abs 1 WGG, § 15 Abs 1 WGG). Im Zusammenhang mit der Entgeltbestimmung des § 13 Abs 5 WGG und der Verwendungsregel des § 14 Abs 8 WGG ist das Überlassen von Wohnraum im Rahmen eines Heims der Überlassung einer Wohnung gleichzustellen und nicht dem Begriff der „sonstigen Räumlichkeit" zu unterstellen. Das entspricht nicht nur dem Wesen und Zweck der Ausnahmebestimmung des § 13 Abs 5 WGG. Die Richtigkeit des Ergebnisses zeigt

sich auch darin, dass § 14 Abs 1 WGG, der das Entgelt nur für Wohnungen und Geschäftsräume regelt (Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, § 14 WGG Rz 3), in der Entgeltkomponente der angemessenen Verzinsung der Eigenmittel ausdrücklich auf den Fall der Errichtung von Heimen Bezug nimmt (§ 14 Abs 1 Z 3 WGG).

7. Das Rekursgericht hat das Studentenwohnheim zu Recht nicht als „sonstige Räumlichkeit" iSd § 13 Abs 5 WGG qualifiziert und die Anwendbarkeit des § 14 Abs 8 WGG verneint. Dem Revisionsrekurs der Antragstellerin kommt daher keine Berechtigung zu.

8. Die Kostenentscheidung beruht auf § 22 Abs 4 WGG iVm § 37 Abs 3 Z 17 MRG. Es entspricht der Billigkeit, der im Revisionsrekursverfahren obsiegenden Antragsgegnerin den Ersatz der Kosten ihrer Revisionsrekursbeantwortung zuzuerkennen. Die Bemessungsgrundlage dafür beträgt gemäß § 10 Z 3 lit b) sublit aa) RATG (nur) 4.000 EUR.

Textnummer

E123671

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2018:0050OB00072.18A.1106.000

Im RIS seit

16.01.2019

Zuletzt aktualisiert am

19.03.2021

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