
WOHNEN & RECHT

VON DER PRAXIS FÜR DIE PRAXIS

FACHZEITSCHRIFT DER MIETERVEREINIGUNG ÖSTERREICHS

Beiträge

N. Shah

Der Wechsel der Wärmeabgeber

E.R. Karauscheck

Aus Zurückweisungsbeschlüssen des OGH lernen

Rechtsprechung aus der Praxis für die Praxis

6 Ob 188/13k

Nicht notwendige Gleichwertigkeit der Ersatzwohnung für ein aufgekündigtes Objekt

5 Ob 184/13i

Die Höhe der überwälzbaren Verwaltungskosten auf den Mieter richtet sich bei im Wohnungseigentum von Bauvereinigung stehenden Objekten nach §§ 13 bis 14d WGG

1. FRÜHLINGS SYMPOSIUM

„WISSENSCHAFT UND PRAXIS IM WOHNRECHTLICHEN DIALOG“

DIE BESTEN WOHNRECHTS-
EXPERTEN FINDEN SIE
AM 23. & 24. MAI 2014
IM STIFT GÖTTWEIG



WOHN *AKADEMIE* ÖSTERREICH
WEITERBILDUNG • WISSENSIMPULSE • INSPIRATIONEN

Vorträge hochkarätiger Referenten über aktuelle und zukunftsweisende Themen des Wohnrechts stehen im Mittelpunkt des ersten Frühlings Symposiums. Einblicke in die bestehende Rechtslage, persönliche Überlegungen, Anregungen sowie Ausblicke der Referenten laden zum wohnrechtlichen Nach-, Quer- und Weiterdenken ein!

Nähere Informationen zum Symposium und zur Teilnahmegebühr finden Sie auf www.wohnakademie.at.

Impressum: Herausgeber: Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien. Tel.: 050195, Fax DW 93000. **Medieninhaber:** Fair Wohnen Wohnmanagement GmbH, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien. Tel.: 050195-2020, E-mail: office@fairwohnen.at. Redaktion: Mag. Valerie Gröschl, Mag. Michaela Schinnagl, M. Schmid, Mag. Nadja Shah. Hersteller: Print & Smile Agentur für Printconsulting Robert Winter e.U., Coverfoto: istockphoto.com.

Offenlegung gemäß § 25 MedienG: Medieninhaber: Fair Wohnen Wohnmanagement GmbH (UID-Nr.: ATU 54932300, FN 223587f/HG Wien), Alleingesellschafter: Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, Geschäftsführung: Georg Niedermühlbichler.

Unternehmensgegenstand: Herausgabe von Publikationen, Verlags- und Druckereigewerbe, Redaktionsadresse: Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, Herausgeber: Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, ZVR-Nr. 563290909. Die Mietervereinigung ist die größte Mieterschutzorganisation Österreichs. „Der Mieter“ ist eine Fachzeitschrift der Mietervereinigung Österreichs, die sich mit rechtlichen Themen rund um das Wohnrecht auseinandersetzt. Der Mieter richtet sich an ein Fachpublikum und kann kostenlos abonniert werden. Erscheinungsweise 4 x jährlich.

Existenzfrage Wohnen



Die Anpassung der Richtwerte facht neuerlich die Debatte über die Notwendigkeit nach effektiven Mietzinsgrenzen an. Die Immobilienbranche ignoriert mit aller Kraft, dass am Wohnungsmarkt keine Waren sondern Grundbedürfnisse gehandelt werden und daher staatliche Regulierungen das Machtungleichgewicht ausbalancieren müssen.

Nadja Shah

In den Medien sind die Anpassungen der Richtwerte und Kategorien derzeit großes Thema, denn damit verknüpft wird auch die Frage, wie hoch dürfen die Wohnkosten sein bzw steigen. Während Mietervertreter und die AK laut nach der Mietzinsdeckelung rufen, verstehen die Vertreter der Immobilienbranche die Aufregung nicht. Schließlich sei es ein ganz normaler Vorgang, dass Preise an die Inflation angepasst werden – warum soll das dann nicht auch für die Mietzinse gelten? Thomas Malloth, Branchensprecher der Immobilien- und Vermögenstreuhandler sieht gar in der zuletzt von AK Präsident gestellten Forderung, dass Wohnen billiger werden muss, „den Ruf der Enteignung“. Im Immobilien Magazin behauptet Thomas Rohr: „Die Erbsünde entfaltet ihre verderbliche Wirkung“ und meint damit das Mietrechtsgesetz an sich. Das Wirtschaftsblatt titelt: „Mietrecht: Statt Reform droht Deckelung im Altbau“.

Das Interessante an dieser Auseinandersetzung ist, wie deutlich völlig unterschiedliche Menschen- und Weltbilder aufeinander prallen. Da gibt es die Sichtweise, dass eine Wohnung ein Sachgut wie jedes andere sei, das eben einen Marktpreis habe. Und wenn die Nachfrage danach steigt, dann soll auch der Preis steigen und eine jährliche Anpassung an die Inflation ist natürlich eine Selbstverständlichkeit. Denn schließlich wird ja alles andere auch an die Inflation angepasst. Und dann gibt es die andere Sichtweise, die meint, eine Wohnung sei eben keine Ware wie andere Konsumartikel, die man kaufen oder mieten kann, sondern ein ganz besonderes Gut, auf das ganz besondere Regeln zur Anwendung kommen sollen, weil niemand darauf verzichten kann. Dadurch reguliert der Markt bzw seine sehr menschlich wirkenden Mechanismen Angebot und Nachfrage eben gerade nicht zufriedenstellend.

Tatsächlich sind wir alle auf ein Dach über dem Kopf angewiesen. Das stellt bislang keiner der Vertreter im Immobilienbereich in Frage. Es spießt sich allerdings an der Frage, wer daran wieviel verdienen darf? In den Köpfen der Immobilien- und Vermögenstreuhandler gibt es da eine ganz einfache Formel. Für jene Menschen, die wenig bis nichts verdienen, da soll der Staat – also wir alle – einspringen und angemessenen Wohnraum zu niedrigen Kosten anbieten.

Alle, die allerdings mehr verdienen als zum knappen Überleben notwendig ist, die mögen sich am privaten Markt den Gesetzen des Mangels unterwerfen und möglichst hohe Anteile ihres Einkommens fürs Wohnen ausgeben (müssen). Denn nur das motiviere die Grund- und Wohnraumbesitzenden mehr Geld in die Hand zu nehmen, um in die Schaffung von mehr Wohnimmobilien zu investieren. Die damit einhergehende Botschaft ist: Dadurch entstehe dann automatisch eine Balance im Preisgefüge. Mietzinsgrenzen, die sich an der Leistungsfähigkeit der Menschen orientieren, hingegen demotivieren die privaten Vermögenden. Die investieren dann leider gar nichts in den Wohnungsmarkt, was zu noch mehr Mangel führen würde.

Eigenartigerweise funktionieren einfach aussehende Rezepte in einer komplexen Welt ganz anders als man denkt.

Der Blick in die Geschichte zeigt, dass Grund und Boden in Österreich am billigsten war, als die strengsten und niedrigsten Mietzinsgrenzen galten. Und es stimmt, private Investoren gab es damals keine. Allerdings war jene Zeit gleichzeitig die Geburtsstunde des kommunalen Wohnbaus und der Wohnbauförderung. Es entstand in jener Zeit auch die Auffassung, dass die ausreichende und qualitativ gute Versorgung mit Wohnraum eine Staatsaufgabe ist und nicht einzelnen Privaten überlassen werden kann. Die hatten es bis zur Einführung der Mietzinsgrenzen nämlich nicht geschafft, das Elend und den Mangel zu beseitigen. Auch heute, in einer Zeit, wo Investoren ohne jegliche Einschränkung ungeforderte Neubau errichten könnten, die keinerlei Mietzinsgrenzen unterliegen und 20 Jahre nach der Abschaffung der Kategoriemieten erleben wir dennoch keinen Bauboom. Allein die Kosten für Grundstücke und Mieten laufen aus dem Ruder. In den Ballungsräumen gibt es mehr Nachfrage als je zuvor. Wo sind die Privaten, die Risikokapital in die Hand nehmen und den Markt ausgleichen? Ich sehe sie nicht. Das zeigt: Vermieter verdienen auch so recht gut. Ich kann mich daher nicht des Eindrucks erwehren: Der einzelne sieht seine ganz persönlichen Bäume. Nur die Gemeinschaft sieht den ganzen Wald. Daher ist es das Recht und die Pflicht der Gemeinschaft, leistbares Wohnen auch über Mietzinsobergrenzen zu gewährleisten.

Der Wechsel der Wärmeabgeber

Der Wechsel des Wärmeabgebers im Mehrparteienhaus nach dem HeizKG sollte eigentlich kein Problem darstellen. Dennoch kommt es hier zu Meinungsverschiedenheiten, da den beteiligten Vertragsparteien oft das Bewusstsein dafür fehlt, dass ein Vertragsübergang keinen Spielraum für einseitige Vertragsänderungen läßt.

Nadja Shah

In Österreich sind rund 2,7 Mio Haushalte an eine Gemeinschaftsheizung angebunden. In einem Großteil davon wird nach Verbrauch abgerechnet und das HeizKG findet Anwendung. Dieses wieder ist ein reines Kostenverteilinstrument und bedarf zivilrechtlicher Vereinbarungen, damit die aufgeteilten Heizkosten auch tatsächlich eingefordert werden können (5 Ob150/97p = MietSlg 49.531). In diesen Verträgen können spezielle Aufteilungsschlüssel für Heizung bzw Warmwasser vereinbart sein, müssen aber nicht, da das HeizKG in §§ 9 bis 13 bei Fehlen von solchen einen gesetzlich vorgegebenen vorsieht.

Haben sich Wärmeabgeber (§ 2 Z 3) und Wärmeabnehmer (§ 2 Z 4) auf einen entsprechenden Vertrag geeinigt, so hält § 14 Abs 1 HeizKG fest, dass es durch den Wechsel eines Wärmeabnehmers oder des Wärmeabgebers zu keinen Abänderungen im Aufteilungsschlüssel kommt. In Absatz 2 wird festgehalten:

„(2) Im Fall eines Wechsels des Wärmeabnehmers oder des Wärmeabgebers nach Aufnahme des Betriebes der gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage treten die neuen Wärmeabnehmer und Wärmeabgeber in die Rechte und Pflichten der bisher Berechtigten ein.“

Die jeweils neuen Vertragspartner treten also ex lege in die bestehenden Aufteilungsverhältnisse sowie in die zivilrechtlichen Vereinbarungen ein. Die in vielen Einzelwärmelieferungsverträgen festgehaltene Pflicht des Wärmeabnehmers bei Änderung der Besitz-, Eigentums- oder Miteigentumsverhältnisse an der Wohnung bei sonstiger persönlicher Haftung dafür zu sorgen, dass der Nachfolger in die Rechte und Pflichten aus dem Vertrag mit dem Energieversorger eintritt, ist sittenwidrig (8 Ob 130/03f, 1 Ob 224/06g).

Eine inhaltliche Abänderung ist nur einstimmig bzw im Falle des Aufteilungsschlüssels im Rahmen eines Verfahrens nach § 25 Abs 1 Z 3 (Umstellung auf Nutzflächenverteilung mangels Tauglichkeit der Verbrauchsabrechnung) möglich.

Der häufigere Fall eines Wechsels ist in der Regel jener des Wärmeabnehmers, doch auch Wärme-

abgeber ändern sich zB wenn der bis dahin vermietende Liegenschaftseigentümer sein Eigentum verkauft und ein Erwerber in die Vermieter- und somit auch in die Wärmeabgeberstellung eintritt – soweit so unproblematisch.

Interessant wird es jedoch, wenn der bestehende Wärmeabgeber – zB eine Eigentümergemeinschaft – sich dieser Rolle „entledigen“ möchte und ein neues Unternehmen als Wärmeabgeber auftritt. In der bislang unveröffentlichten Entscheidung 35 R 47/11p lag folgender Sachverhalt vor:

Kläger war der neue Wärmeabgeber, eine Firma, die idR als Abrechnungsunternehmen auftritt, beklagte Partei war ein Wohnungseigentümer der betroffenen Liegenschaft. Wärmelieferant war ein Fernwärmeunternehmen. Der Wohnungseigentümer hatte seine Heizkostenakonti nicht bezahlt, da die Eigentümergemeinschaft ihm keine entsprechenden Rechnungen übermittelt hatte. Den vom neuen Wärmeabgeber – nennen wir ihn XY – übermittelten Einzelwärmelieferungsvertrag hatte der Beklagte nicht unterschrieben, die von ihm ausgeschickten Vorschreibungen nicht bezahlt. Daraufhin klagte XY und begründete dies damit, dass sie der neue Wärmeabgeber nach § 2 Z 3 HeizKG sei. Später präzisierte die Klägerin ihr Vorbringen dahingehend, dass sie „im Auftrag der Hausverwaltung die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten in den Wohnungen des Beklagten durchführe. Grundlage der Verrechnung sei eine Vereinbarung zwischen der Wohnungseigentümergemeinschaft, vertreten durch die Hausverwaltung, einerseits sowie die mit einzelnen Wärmeabnehmern abgeschlossenen Einzelwärmelieferungsverträge andererseits. Ein konkreter Einzelwärmelieferungsvertrag sei sämtlichen Wärmeabnehmern, darunter auch dem Beklagten, mit der Bitte um Unterfertigung und Retournerung übermittelt worden. Diesem Ersuchen sei der Beklagte nicht nachgekommen, dennoch sei dieser Vertrag durch die tatsächliche Inanspruchnahme des Wärmebezugs konkludent zustande gekommen. Seit dem Jahr 2010 erfolge die Verrechnung der Warmwasser- und Heizkosten direkt zwischen der klagenden Partei und den einzelnen Wärmeabnehmern. Vor

dem Jahr 2010 habe die Verrechnung dieser Kosten zwischen der klagenden Partei und der Hausverwaltung stattgefunden, die sodann die Wärmekosten an die einzelnen Wärmeabnehmer weiterverrechnet habe. [...] Sämtliche Wärmeabnehmer seien jedoch von der Hausverwaltung darüber informiert worden, dass die Heizkosten ab dem Jahr 2010 direkt von der klagenden Partei vorgeschrieben würden. Die Verrechnung der Kosten erfolge nach den Bestimmungen des Heizkostengesetzes sowie der Wärmelieferungsverträge.“

Der Beklagte bestritt das Klagebegehren dem Grunde und der Höhe nach, beantragte Klagsabweisung und brachte vor, dass er in keiner Vertragsbeziehung zur klagenden Partei stehe und diese daher nicht aktivlegitimiert sei. In der Folge präzisiert er, dass die Klägerin nicht Wärmeabgeberin sei, weil sie nicht unter § 2 Z 3 HeizKG falle. Dem widersprach die Klägerin und gab an, dass sie die Wärme vom Erzeuger (Fernwärme) übernehme und im eigenen Namen an die Wärmeabnehmer weitergebe. Im Zweifel stütze sie sich darauf, dass die mit der Wohnungseigentümergeinschaft abgeschlossene Vereinbarung eine Inkassozession sei. Die tatsächliche Inanspruchnahme der Wärmelieferung durch den Beklagten in Kenntnis der Einzelwärmelieferungsvertrages stelle jedenfalls eine konkludente Annahme dieses Vertragswerks dar.

Das Erstgericht kam zu dem Schluss, dass die Klägerin als Wärmeabgeberin im Sinne des § 2 Z 3 lit b HeizKG anzusehen sei, weil sie Wärme vom Erzeuger übernehme und im eigenen Namen an die Wärmeabnehmer weitergebe. Der Beklagte sei in diesem Sinne Wärmeabnehmer, weil er ein mit Wärme versorgtes Objekt im Sinne § 2 Z 5 als Wohnungseigentümer nutze. Weiters begründete das Erstgericht den Wechsel des Wärmeabgebers mit § 14 Abs 2 HeizKG. Es sei hier demnach ein gesetzlicher Wechsel erfolgt, der keines Vertrages bedürfe.

Gegen diese Entscheidung erhob der Beklagte Berufung ans Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien. Dieses wies die Berufung ab und begründete seine Entscheidung wie folgt:

„Der Beklagte geht zunächst selbst davon aus, dass bis zum Beginn des Jahres 2010 die Wohnungseigentümergeinschaft des Hauses als Wärmeabgeber im Sinne des § 2 Z 3 HeizKG anzusehen war. Dazu wurde vom Obersten Gerichtshof in der Vergangenheit schon judiziert, dass wenn die Wohnungseigentümergeinschaft in Wahrnehmung ihrer Geschäftsfähigkeit in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Wärme vom Erzeuger übernimmt und sie im eigenen Namen an die einzelnen Mit- und Wohnungseigentümer weitergibt, der Anspruch auf Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten nach § 17 Abs 1 HeizKG gegen sie zu richten ist, weil sie dadurch zum Wärmeab-

geber geworden und damit dessen Verbindlichkeiten, darunter die Rechnungslegungsverpflichtung eingegangen ist (5 Ob 307/98b).

Nun kann den Bestimmungen des HeizKG kein Verbot der rechtsgeschäftlichen Übertragung der Position des Wärmeabgebers entnommen werden; im Gegenteil, es enthält sogar entsprechende Bestimmungen (siehe insbesondere den vom Erstgericht bereits genannten § 14), die die Rechtsfolgen bei einem Wechsel des Wärmeabnehmers oder -abgebers regeln. Die Ausführungen des Berufungswerbers, es handle sich bei dieser Vorgangsweise um die unzulässige Einschaltung eines bloßen „Zwischenhändlers“, sind schon deswegen nicht überzeugend, weil es sich dann vor dem Jahr 2009 bei der damals nach dem HeizKG berechtigten und verpflichtenden Eigentümergemeinschaft ebenfalls um einen bloßen Zwischenhändler“ gehandelt hätte. Auch die Eigentümergemeinschaft stellte die von der ... GmbH gelieferte Wärme nicht selbst her, sondern übernahm sie lediglich und verrechnete die Kosten an die Miteigentümer. Durch die von ihm kritisierte Vorgangsweise der Hausverwaltung wird dem Beklagten somit kein „zusätzlicher“ Vertragspartner „aufgedrängt“, sondern es fand lediglich ein im HeizKG selbst definierter zulässiger Wechsel des Wärmeabgebers statt.

Die Hausverwaltung war zu dieser Vorgangsweise in Vertretung der Eigentümergemeinschaft im Übrigen deswegen befugt, weil solches nach Ansicht des Berufungsgerichtes unzweifelhaft in den Bereich der ordentlichen Verwaltung im Sinne des § 20 WEG fällt. In diesem Bereich ist die Verwaltungervollmacht eine nach außen hin unbeschränkte Formalvollmacht, die alle mit der Verwaltung zusammenhängende Maßnahmen deckt. Allfällige - vom Beklagten nicht einmal behauptete - Einschränkungen im Innenverhältnis wären Dritten gegenüber (wie hier der klagenden Partei) ohnedies unwirksam gewesen (vgl. *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht²¹, § 20 WEG Rz 5 mwN).

Die Berufsbeantwortung zeigt daher zutreffend auf, dass von einer wirksamen Übertragung der Stellung als Wärmeabgeber im Sinne des HeizKG auf die klagende Partei auszugehen ist, woraus deren Berechtigung folgt, nunmehr im eigenen Namen die entsprechenden Akontovorschreibungen gemäß § 21 HeizKG zu fordern. Dem steht - entgegen der Ansicht des Berufungswerbers - auch nicht die Bestimmung des § 20 Abs 3 WEG entgegen, wonach der Verwalter die Heizkostenabrechnung zu legen hat. Dies kann nämlich nur dann gelten, wenn der Eigentümergemeinschaft die Stellung eines Wärmeabgebers im Sinn des § 2 Z 3 HeizKG zukommt, was hier nicht (mehr) der Fall ist (vgl. *Würth im Rummeß*, § 20 WEG 2002, Rz 4).

Demzufolge ist das Erstgericht zu Recht davon ausgegangen, dass im hier gegebenen Fall des Wechsels des Wärmeabgebers nach der Aufnahme des Betriebs der gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage die neuen Wärmeabnehmer und – abgeber gemäß § 14 Abs 2 HeizKG in die Rechte und Pflichten der bisher Berechtigten eintreten. Der vom Beklagten vermisste Abschluss eines Einzelwärmelieferungsvertrags zwischen ihm und der klagenden Partei ist daher nicht entscheidungswesentlich. Im Übrigen wurde vom Berufungsgericht in einem insoweit vergleichbaren Falle bereits die Ansicht vertreten, dass ein solcher (Einzel-)Wärmelieferungsvertrag auch durch schlüssiges Verhalten zustande kommen kann, insbesondere durch fortgesetzten Bezug von Wärmelieferungen nach der Verständigung vom Wechsel des Wärmeabgebers trotz Nichtunterfertigung eines Einzelvertrags (hg 35 R 488/08m). Dies erscheint schon deswegen einsichtig, weil es sonst dem Beklagten unschwer möglich wäre, durch die Verweigerung seiner Unterschrift auf dem Einzelwärmelieferungsvertrag quasi „gratis“ zu heizen. Würde er als einziger durch den Vertrag der Eigentümergemeinschaft mit der klagenden Partei trotz der Anordnung des § 14 Abs 2 HeizKG nicht verpflichtet, die Eigentümergemeinschaft gegenüber der klagenden Partei jedoch schon, so hätten dann weder die Gemeinschaft noch die klagende Partei die Möglichkeit der Verrechnung/Vorschreibung ihm gegenüber. Die Eigentümergemeinschaft könnte diese Befugnis gegenüber dem Beklagten wegen der (inter partes wirksamen) Übertragung derselben auf die klagende Partei nicht mehr wahrnehmen, die klagende Partei allerdings auch nicht, weil diese - ausschließlich - dem Beklagten gegenüber wirksam wäre. Ein solcher Sinn kann den Bestimmungen nicht entnommen werden.“ [...]

Dem Standpunkt des Berufungsgericht, dass ein Einzelwärmelieferungsvertrag schon dadurch (konkulent) entstehen kann, dass dem Wohnungseigentümer (wohl auch Mieter) einfach ein Einzelwärmelieferungsvertrag zugeschickt wird, sofern dieser anscheinend die Ventile seiner Heizung nicht abdreht (denn anders kann man den Bezug von Wärme ja nicht verhindern), kann ich mich nicht anschließen. Nach ständiger Rechtsprechung des OGH sind an konkludente Vereinbarungen strenge Anforderungen zu richten. (7 Ob 688/87; 2 Ob 533/95; 9 Ob 42/01v; 6 Ob 192/12x; 3 Ob 200/13b). Das Zusenden des Vertrags wird wohl nicht mehr als ein Anbot betrachtet werden können. Vom Empfängerhorizont aus betrachtet, der davon ausgeht, weiterhin mit der Eigentümergemeinschaft einen Vertrag zu haben bzw der in Kenntnis darüber ist, dass die bestehenden Regelungen nach § 14 Abs 2 HeizKG

auf den neuen Wärmeabgeber ex lege übergehen, kann es keinesfalls durch den Bezug der Wärme zu einer konkludenten Vereinbarung kommen.

Auch bleibt es unverständlich, warum das Landesgericht zu so einer drastischen Auslegung greift. Nach § 14 Abs 2 HeizKG wird eine gesetzliche Abtretung der bestehenden Vereinbarungen auf den neuen Wärmeabgebers normiert. Es ist somit gar kein Abschluss eines (neuen) Einzelwärmelieferungsvertrages notwendig, um eine Rechtsgrundlage für das Verlangen von Akonti zu finden. Allerdings stellt sich die berechnete Frage, ob es in der Macht des Verwalters steht, sich auf diese Art und Weise seiner nach § 20 Abs 3 WEG 2002 bestehenden Abrechnungspflichten zu „entledigen“. Zwar ist der Verwalter Vertreter der Eigentümergemeinschaft und nach Außen mit einer unbeschränkbaren Vollmacht versehen. Doch gilt diese Vollmacht nur in Angelegenheiten der normalen Verwaltung. Im vorliegenden Fall vermischt sich die Vertretungsposition des Verwalters als Treuhänder der Gemeinschaft mit den Inhalten des Verwaltungsauftrags. Einerseits hat der Verwalter nach § 20 Abs 3 WEG die Pflicht zur Rechnungslegung nach HeizKG, andererseits soll er nach § 20 Abs 1 die Interessen der Eigentümergemeinschaft vertreten. Damit befindet sich der Verwalter in einem Interessenskonflikt. Denn in Wirklichkeit überträgt er mit der Abtretung der Wärmeabgebereigenschaft auch seine eigene Verpflichtung zur Rechnungslegung. Eine derartig verbundene Zession von Rechten und Pflichten ist keine Verwaltungstätigkeit, sondern bedeutet eine inhaltliche Veränderung des Verwaltungsvertrags. Diese kann der Verwalter allein wohl nicht vornehmen, sondern bedarf es der Zustimmung der Wohnungseigentümer.

Im Ergebnis wird der Entscheidung daher nur insoweit gefolgt werden können, als die ursprüngliche Vereinbarung betreffend Heizkosten zwischen Eigentümergemeinschaft und den einzelnen Eigentümern auf den neuen Wärmeabgeber übergeht, sofern eine wirksame Abtretungserklärung erfolgte. Mehrkosten dürfen damit jedenfalls keine verbunden sein, insbesondere keine gesonderten neuen Entgelte für die Erstellung der Ablesung/Abrechnung oder den Bezugskosten der Wärme. Zusammenfassend darf sich durch die Rechtsübertragung der Inhalt der Vereinbarung in keinsten Weise ändern, denn eine inhaltliche Abänderung ist durch § 14 Abs 2 HeizKG nicht abgedeckt, sondern bedarf der entsprechenden Willensbildung - hier nach WEG.

Mag. *Nadja Shah* ist Bundesgeschäftsführerin der Mietervereinigung Österreichs.

Aus Zurückweisungsbeschlüssen des OGH lernen

Aus dem Zurückweisungsbeschluss 5 Ob 175/13s ist zu lernen, dass der Vermieter möglichst bald nach Zugang einer Mängelrüge gemäß § 15a Abs 2 MRG zu sanieren hat, um die für ihn nachteiligen Folgen für die KategorieEinstufung abzuwenden.

Erich René Karascheck

Die Ansicht des Berufungs- bzw Rekursgerichts, es läge eine erhebliche Rechtsfrage (hier des materiellen Rechts) vor, der zur Wahrung der Rechtseinheit, Rechtssicherheit oder Rechtsentwicklung erhebliche Bedeutung zukommt, bindet den OGH nicht (§ 71 Abs 1 AußStrG iVm § 37 Abs 3 MRG). Was jedoch für den OGH aufgrund des Gesetzestextes und der Materialien eindeutig ist, sodass das Höchstgericht im Zurückweisungsbeschluss die Zurückweisungsgründe nur kurz darstellen muss, stellt allerdings für uns Rechtsanwender keine unbedingt einfach zu beantwortende Rechtsfrage dar. Eine solch spannende Frage für das Berufungsgericht und viele andere Rechtsanwender war, wie mit einer nicht unmittelbar nach Mietvertragsabschluss, sondern erst erheblich später (wenn auch in der Präklusivfrist des § 16 Abs 8 MRG) vorgenommenen Rüge iSd § 15a Abs 2 Satz 3 MRG¹ umzugehen ist, zumal die damit verbundene Einstufung in das Categoriesystem erhebliche wirtschaftliche Auswirkungen hat.

Gemäß § 15a und Abs 2 MRG richtet sich die Ausstattungskategorie einer Wohnung nach dem Ausstattungszustand im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages. Ist zu diesem Zeitpunkt die Wohnung oder ein Ausstattungsmerkmal nicht brauchbar oder entspricht die Badegelegenheit nicht dem zeitgemäßen Standard, so ist dies für die Einstufung der Wohnung im Categoriesystem nur zu berücksichtigen, wenn der Mieter die Unbrauchbarkeit oder das Fehlen des zeitgemäßen Standards dem Vermieter anzeigt und dieser den Mangel nicht innerhalb angemessener Frist, höchstens binnen 3 Monaten ab Zugang der Anzeige, behoben hat. So (unmissverständlich) lautet jedenfalls der Gesetzestext und diesen hält der OGH mit der Entscheidung vom 27.11.2013 zu 5 Ob 175/13s der Revisionswerberin entgegen. Eine erhebliche Rechtsfrage liegt – wie der OGH ausführt – nicht vor, da sich die Lösung des Rechtspro-

blems unmittelbar aufgrund des Gesetzes und seiner Materialien lösen lässt; schon aus dem eindeutigen Gesetzeswortlaut – so der OGH in 5 Ob 175/13s – folgt, dass die Unbrauchbarkeit eines Ausstattungsmerkmals im Falle nicht fristgerechter Behebung der Mängel ab Anzeige auf den Mietvertragsabschlusszeitpunkt zurückwirkt.

Im konkreten Fall hat die Antragstellerin den Mangel der Belüftung des Badezimmers in ihrem Antrag an die Schlichtungsstelle geltend gemacht, was den Zweck der ohnehin formfreien Rüge im Sinne der einhelligen Lehre erfüllt.² Subjektive Aspekte, somit die Kenntnis des Vermieters über dessen tatsächlichen Bestand, sind – wie durch den Zurückweisungsbeschluss in 5 Ob 175/13s unmissverständlich klargestellt – völlig irrelevant: Es darf als Regelfall angenommen werden, dass der Vermieter vor der Rüge des Mieters keine Kenntnis vom Vorliegen eines für die Einstufung ins Categoriesystem relevanten Mangels der Ausstattung der Wohnung hat. Hat der Vermieter Kenntnis vom Mangel, so reicht dies zur Auslösung der gesetzlich festgelegten Folge der Einstufung der Wohnung in die niedrigere Ausstattungskategorie (im Regelfall Kategorie D) nicht hin, wenn ihm nicht durch die Beanstandungsanzeige der Wille des Mieters zur Kenntnis gebracht wird, im Falle des Mängelbehebungsverzuges die daraus entspringende Dauerrechtsfolge in Anspruch zu nehmen. Eine vom Mieter selbst vorgenom-

(1) Die Rügeobliegenheit gilt gemäß § 49e Abs 3 MRG nur für Hauptmietzinsvereinbarungen, die ab Inkrafttreten der WRN 2006 abgeschlossen wurden (5 Ob 295/06b).

(2) So auch *Stabentheiner*, Die Wohnrechtsnovelle 2006 – Änderungen im Mietrecht, immolex 2006, 262; *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht I²² § 15a MRG Rz 8; *Schimagl* in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht Kurzkommentar § 15a MRG Rz 13.

mene Mängelsanierung ohne Anzeige ändert nichts an der von ihm selbst geschaffenen Kategorie.³ Man könnte also durchaus glauben, dass die Auswirkungen der Rüge, eine unterlassene fristgerechte Behebung des Mangels vorausgesetzt, erst ab Zugang der Rüge beim Vermieter eintreten. Bis zum Zeitpunkt der Rüge konnte der Mieter problemlos mit dem Mangel leben. Dieser war für den Mieter nicht gebrauchseinträchtigend oder so auffällig, dass er sich zu einer sofortigen Anzeige des Mangels bemüßigt gefühlt hätte. Diese und ähnliche Überlegungen teilt der OGH allerdings nicht.

In der vorliegenden Entscheidung wurde damit argumentiert, dass die Mieter die Sanierung des Mangels behindert hätten⁴ und sei erst aufgrund des Vorliegens eines Sachverständigen-gutachtens (im Verfahren) der Mangel (nach subjektiver Meinung des Vermieters) festgestellt worden. Daraus ist für Praktiker zu folgern, dass jene Vermieter, welche erst (!) nach Einholung eines Sachverständigen-gutachtens im Verfahren sanieren, jedenfalls verspätet sanieren und diese verspätete Sanierung an dem auf den Mietvertragsabschlusszeitpunkt rückwirkenden Beurteilungszeitpunkt nichts ändert.

Die Maxime des vorsichtigen Vermieters müsste demzufolge dahingehend lauten, dass im Zweifel sofort saniert wird, zumal die angemessene Frist des § 15a Abs 2 MRG eine unbestimmte ist, die eine nicht überschreitbare Höchstdauer von 3 Monaten aufweist, welche bei einfacheren Arbeiten vielleicht auch kürzer sein kann. Der Wortlaut des Gesetzes, die Materialien und der obgenannte Zurückweisungsbeschluss lassen für subjektive Überlegungen keinen Raum. Maßgeblich ist rein der objektive Zustand im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses.

(3) Vgl beispielsweise MietSlg 36.332, 5 Ob 6/84, Würth/Zingher/Kovanyi § 15a MRG²² Rz 8; Schimagl in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht Kurzkommentar, § 15a MRG Rz 13.

(4) Dies wäre eine an sich relevante Einrede (Würth/Zingher/Kovanyi § 15a MRG²² Rz 8), welche im konkreten Fall allerdings nicht schlagend wurde.

Dr. Erich René Karaushek ist Rechtsanwalt und geschäftsführender Partner der Themmer, Toth & Partner Rechtsanwälte GmbH.

Rechtsprechung aus der Praxis für die Praxis

Mietrecht

§§ 30 Abs 2, 32 MRG

Nicht notwendige Gleichwertigkeit der Ersatzwohnung für ein aufgekündigtes Objekt

Leitsatz:

Nach herrschender Auffassung ist hinsichtlich der Anforderungen an das Ersatzobjekt zwischen der Ersatzbeschaffung für ein aufgekündigtes Geschäftslokal und für eine aufgekündigte Wohnung zu unterscheiden. Für ein aufgekündigtes Geschäftslokal ist ein angemessener Ersatz zu leisten, worunter die Rsp ein im Wesentlichen gleichwertiges Objekt versteht, das dem Mieter eine Fortsetzung der Betriebstätigkeit unter etwa den gleichen Bedingungen ermöglicht und für das kein wesentlich höherer Mietzins zu entrichten wäre. Eine Ersatzwohnung hingegen muss bloß entsprechend und zumutbar sein. (OGH 28.11.13, 6 Ob 188/13k)

Aus der Begründung:

1.1. Nach herrschender Auffassung ist hin-

sichtlich der Anforderungen an das Ersatzobjekt zwischen der Ersatzbeschaffung für ein aufgekündigtes Geschäftslokal und für eine aufgekündigte Wohnung zu unterscheiden. Für ein aufgekündigtes Geschäftslokal ist ein angemessener Ersatz zu leisten, worunter die Rechtsprechung ein im Wesentlichen gleichwertiges Objekt versteht, das dem Mieter eine Fortsetzung der Betriebstätigkeit unter etwa den gleichen Bedingungen ermöglicht (RIS-Justiz RS0026274) und für das kein wesentlich höherer Mietzins zu entrichten wäre (MietSlg 23.371). Hingegen muss die Ersatzwohnung bloß entsprechend sein; von den zwei anzubietenden Wohnungen muss zumindest eine dem Mieter nach der Größe, der Ausstattung, der Lage und der Höhe des Mietzinses unter Berücksichtigung seiner persönlichen, familiären

und wirtschaftlichen Verhältnisse zumutbar sein (LGZ Graz MietSlg 43.280; Würth/Zinger/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I²² § 32 MRG Rz 5; Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht § 32 MRG Rz 8; Würth, ImmZ 1974, 359 [363]). Bei der Prüfung der Frage, was dem Mieter billigerweise zugemutet werden kann, sind alle in Betracht kommenden Umstände zu berücksichtigen (LGZ Graz MietSlg 43.280). Es sind sämtliche behauptete Vor- und Nachteile der angebotenen Ersatzwohnung gegenüber der aufgekündigten Wohnung zu untersuchen und die zur Beurteilung, ob ein entsprechender Ersatz vorliegt, erforderlichen tatsächlichen Feststellungen zu treffen (7 Ob 231/70 = MietSlg 22.365).

1.2. Wenngleich seit den 1970iger Jahren keine einschlägigen Entscheidungen des Obersten Gerichtshofs ergangen sind, konnte sich das Berufungsgericht auf mehrere Aussagen in der Literatur, die durchwegs die ältere Judikatur des Obersten Gerichtshofs zugrunde legen, und einzelne neuere zweitinstanzliche Entscheidungen stützen.

2.1. Ein entsprechender Ersatz erfordert nach der Rechtsprechung die Beistellung dessen, was der Mieter unter Berücksichtigung seiner Verhältnisse billigerweise fordern kann. Eine Gleichwertigkeit der Ersatzwohnung kann nicht verlangt werden. Es ist auch nicht entscheidend, ob die Wohnfläche oder Raumanzahl geringer ist, alle Möbel in der Ersatzwohnung untergebracht werden können oder eine Gartenbenützung gegeben ist. Entscheidend ist vielmehr, dass es sich im Wesentlichen um eine Wohnung gleicher Kategorie handelt (RIS-Justiz RS0068773; 7 Ob 231/70 = MietSlg 22.365; 8 Ob 148/70 = MietSlg 22.366). Nach der Entscheidung MietSlg 22.365 kann der Wohnbedarf der Mieterin und ihres Ehegatten auch in der angebotenen modernen 3-Zimmer Wohnung noch immer reichlich befriedigt werden. Dass nicht alle Möbel in der Ersatzwohnung untergebracht werden können, wurde ebenso wenig als entscheidend angesehen wie der Umstand, dass die Ersatzwohnung um mehr als die Hälfte kleiner war als die gekündigte Wohnung.

2.2. Ein für den Gekündigten unerschwinglicher Mietzins nimmt zwar den angebotenen Räumen den Charakter eines entsprechenden Ersatzes. Eine erhebliche Verschiedenheit des für die gekündigte und die angebotene Wohnung zu zahlenden Mietzinses für sich genom-

men ist jedoch noch kein Hindernis, wenn der für die aufgekündigte Wohnung zu zahlende Mietzins unverhältnismäßig niedrig und der für die angebotene Ersatzwohnung zu zahlende Mietzins objektiv angemessen ist (1 Ob 112/73 = MietSlg 25.299).

2.3. Weitere Voraussetzung ist, dass die Ersatzwohnung keine einschneidenden Veränderungen in der Lebensweise des Gekündigten mit sich bringt. Dazu gehört in erster Linie, dass er in seinem bestehenden Familienverband verbleiben kann; hierbei ist auf Familienmitglieder entsprechend Rücksicht zu nehmen (RIS-Justiz RS0068749).

2.4. Die Prüfung dieser Fragen kann regelmäßig nur anhand der besonderen Umstände des Einzelfalls erfolgen, sodass im Regelfall keine erhebliche Rechtsfrage vorliegt.

3.1. Nach den Feststellungen der Vorinstanzen befindet sich das Schulleiterhaus, das die klagende Partei zur Schaffung von Betreuungsflächen benötigt, altersbedingt nicht im besten Zustand, die beiden angebotenen Ersatzwohnungen jedoch in einem Topzustand. Die angebotenen Wohnungen sind zwar kleiner und teurer; der in der aufgekündigten Wohnung zu zahlende Mietzins war aber unverhältnismäßig niedrig. Auch kann die Beklagte nach ihren wirtschaftlichen Verhältnissen auch den höheren Mietzins zahlen. Dazu kommt, dass die Beklagte ihre selbsterhaltungsfähige, berufstätige Tochter unentgeltlich bei sich wohnen lässt (vgl 6 Ob 126/69 = MietSlg 21.467). Der Tochter der Beklagten stünde auch in einer der Ersatzwohnungen ein eigenes Zimmer zur Verfügung.

3.2. Dass bei der Ersatzwohnung nur die Mitbenutzung des Gartens möglich ist, stellt zweifellos eine gewisse Schlechterstellung für die Beklagte dar. Wenn die Vorinstanzen bei der gegebenen Sachlage die Verschlechterungen für die Beklagte als insgesamt zumutbar angesehen haben, so ist darin keine vom Obersten Gerichtshof im Interesse der Rechtssicherheit aufzugreifende Fehlbeurteilung zu erblicken.

4. Soweit die Revision nunmehr bezweifelt, dass die angebotenen Ersatzwohnungen zum Schluss der mündlichen Verhandlung erster Instanz überhaupt zur Verfügung gestanden sind, handelt es sich dabei um eine unzulässige und unbeachtliche Neuerung.

5. Die Revision war daher spruchgemäß zurückzuweisen.

Wohngemeinnützigkeitsrecht

§§ 13 bis 14d, 14e WGG

Die Höhe der überwälzbaren Verwaltungskosten auf den Mieter richtet sich bei im Wohnungseigentum von Bauvereinigung stehenden Objekten weiterhin nach den §§ 13 bis 14d WGG, und nicht nach wohnungseigentumsrechtlichen Grundsätzen.

Leitsatz:

Durch die WRN 2006 wurden durch die §§ 14e, 14f, 19a und 19d WGG Regelungen getroffen, welche die Abrechnung des Entgelts sowie der Bewirtschaftungskosten eines Wohnungseigentumsobjekts einer Bauvereinigung vorrangig nach wohnungseigentumsrechtlichen Grundsätzen festlegen. In § 14e wird jedoch normiert, dass sich die zulässige Höhe gegenüber einem Bestandnehmer eines solchen Objekts weiterhin nach den §§ 13 bis 14d richtet, und sich für diesen somit inhaltlich nichts ändern kann. Dies ergibt sich aus einer teleologischen Interpretation unter Heranziehung der Gesetzesmaterialien.

(OGH 6.11.13, 5 Ob 184/13i)

Aus der Begründung:

Der Antragsteller ist seit 1. 8. 1999 Mieter einer Wohnung im Hause *****, an der Wohnungseigentum zugunsten der Antragsgegnerin, einer gemeinnützigen Bauvereinigung, begründet wurde. In der Betriebskostenabrechnung des Jahres 2010 verrechnete die Antragsgegnerin als Vermieterin Gesamtverwaltungskosten in Höhe von 41.847,60 EUR. Der Anteil des Antragstellers daran wurde mit 309,66 EUR errechnet. Für diese Berechnung legte die Antragsgegnerin den Pauschalbetrag für Verwaltungskosten im Sinn des § 14 Abs 1 Z 6 WGG iVm § 23 WGG nach § 6 Abs 1 Z 1 lit b ERVO 1994 zugrunde.

Mit dem verfahrenseinleitenden Antrag begehrte der Antragsteller insofern eine Überschreitung des zulässigen Entgelts festzustellen, als ihm richtigerweise nur ein Pauschalbetrag für Verwaltungskosten gemäß § 6 Abs 1 Z 1 lit a ERVO 1994 vorgeschrieben hätte werden dürfen.

[...]

Rechtliche Beurteilung

[...]

Durch die mit 1.10.2006 durch die WRN 2006 BGBl I 2006/124 in Kraft getretenen Bestimmungen der §§ 14e, 14f, 19a und 19d WGG wurden Regelungen für die Vermietung von Objekten, die im Wohnungseigentum einer Bauvereinigung stehen (unter der Voraussetzung des § 20 Abs 1 Satz 1 iVm § 20 Abs 1 Z 2 WGG) getroffen. Die zentrale Entgeltregelung des WGG für eine derartige Vermietung lautet wie folgt:

§ 14e. Das Entgelt für die Überlassung eines Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes gemäß § 20 Abs 1 Z 2b, der im Wohnungseigentum einer Bau-

vereinigung steht, richtet sich bezüglich seiner Zulässigkeit weiterhin nach den §§ 13 bis 14d, bezüglich seiner Abrechnung jedoch vorrangig nach den nach wohnungseigentumsrechtlichen Grundsätzen auf dieses Wohnungseigentumsobjekt entfallenden Beträgen entsprechend § 19a Abs 2 lit a bis d (gemäß § 19d Abs 1 Z 1) sowie hinsichtlich der Erhaltung und Verbesserungsbeiträge nach § 19d Abs 1 Z 2 und Abs 2.

Die Regelung über die jährlichen Abrechnungen bei vermietetem Wohnungseigentum lautet:

§ 19a. (1) Die jährlichen Abrechnungen bei vermietetem Wohnungseigentum haben auf Grundlage des § 34 WEG 2002 nach Maßgabe des § 14e für das einzelne Wohnungseigentumsobjekt zu erfolgen.

(2) Als Grundlage für eine ordentliche Einzelabrechnung gemäß Abs 1 haben die Bauvereinigung oder ein ihr nachfolgender Verwalter gemäß Abs 4 die Abrechnung gemäß § 34 WEG 2002 zu gliedern in:

a) Betriebskosten im Sinne des § 21 Abs 1 MRG ausgenommen dessen Z 7,

b) öffentliche Abgaben im Sinne des § 21 Abs 2 MRG,

c) Verwaltungskosten,

d) besondere Aufwendungen im Sinne des § 24 MRG,

e) Kosten der Erhaltung und Verbesserung sowie f) die übrigen Aufwendungen, die gemäß § 14e dem Entgelt nicht zugrunde gelegt werden dürfen.

...

Die RV zur WRN 2006 (1183 BlgNR XXII. GP, 46) gibt den der neuen Regelung zugrunde liegenden gesetzgeberischen Willen wieder. Dort heißt es:

„Es wird klar und sichergestellt, dass zulässigerweise nur jene Bewirtschaftungskosten und allenfalls auf gerichtlichen Erhöhungsverfahren basierenden Beträge (§ 14 Abs 2b WGG) überwälzt werden können, die auch vor Wohnungseigentumsbegründung anrechenbar waren. Insbesondere dürfen die Mieter nicht mit für den Wohnungseigentümer anfallenden Kosten sonstiger notwendiger und nützlicher Aufwendungen (...) belastet werden.“

Dem wird nach Ansicht des Obersten Gerichtshofs und entgegen den Ausführungen des Revisionsrekurses durch die Klarstellung in § 14e WGG, dass sich das Entgelt bezüglich seiner Zulässigkeit weiterhin nach den §§ 13 bis 14d WGG richtet, Rechnung getragen.

Für die hier zu klärende Detailfrage der Verwaltungskosten ist zunächst eindeutig, dass sich deren Berechnung nach der Regelung des § 14 Abs 1 Z 6 WGG iVm § 23 WGG und dem diese ausformende Bestimmung des § 6 ERVO (Entgeltrichtlinienverordnung) 1994 richtet.

Diese Bestimmung setzt unterschiedliche Pauschalbeträge danach fest, ob es sich um die Überlassung eines Objekts in Miete oder sonstige Nutzung (§ 6 Abs 1 Z 1 lit a) oder um ein Objekt im Eigentum, Miteigentum oder Wohnungseigentum (lit b) handelt.

Legt man nach dem Wortlaut des § 14e WGG, der nach der zitierten Regierungsvorlage dem Willen des Gesetzgebers auch entspricht, zugrunde, dass auf den Mieter nur jene Bewirtschaftungskosten überwältzt werden dürfen, die auch vor der Wohnungseigentumsbegründung anrechenbar waren, so leitet sich daraus die Anwendbarkeit der Verwalterkostenregelung für Mietobjekte, nicht aber für Wohnungseigentumsobjekte ab. Es entspricht demnach eine Verrechnung der Verwaltungskosten nach § 6 Abs 1 Z 1 lit a ERVO 1994 jenen Verwaltungskosten, die auch ohne Wohnungseigentumsbegründung zu tragen waren.

Damit ist die Zulässigkeit des Entgelts „weiterhin“ mit dieser Höhe begrenzt.

An diesem Ergebnis ändert sich auch durch die Abrechnungsvorschriften des § 14e zweiter Halbsatz WGG und § 19a WGG nichts. Dass sich das Entgelt bezüglich seiner Abrechnung vorrangig nach wohnungseigentumsrechtlichen Grundsätzen nach den auf dieses Wohnungseigentumsobjekt entfallenden Beträgen richtet, und zwar entsprechend § 19a Abs 2 lit a bis d WGG, worin auch die Verwaltungskosten beinhaltet sind, sagt nichts über die Höhe der auf den Mieter überwälzbaren Erhaltungskosten aus (in diesem Sinn Rosifka, Der wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Teil der Wohnrechtsnovelle 2006, wobl 2006, 313 [323 f]). Vielmehr verweist § 19a sowohl in seinem Abs 1 als auch in Abs 2 lit f auf die Begrenzung der überwälzbaren Aufwendungen durch die Entgeltsbestimmung des § 14e WGG.

Die am gesetzgeberischen Willen der WRN 2006 orientierte Auslegung durch die Vorinstanzen ist daher zu billigen.

Dem Revisionsrekurs war der Erfolg zu versagen.

Anmerkung:

Im vorliegenden Fall hatte der OGH die Rechtsfrage zu beantworten, ob die auf den Mieter nach dem WGG überwälzbaren Verwaltungskosten durch die Wohnungseigentumsbegründung insofern erhöht werden können, als nach Wohnungseigentumsbegründung nicht mehr der (niedrigere) Pauschalbetrag iSd § 6 Abs 1 Z 1 lit a ERVO, sondern jener nach lit b leg cit verrechnet werden

darf.

Der OGH verneint dies in der angeführten Entscheidung, dem ist vollinhaltlich zuzustimmen. Mögen die durch die WRN 2006 eingeführten Bestimmungen der §§ 14e, 14f, 19a und 19d WGG ihrem Wortlaut nach diesbezüglich unklar sein und würde sich aus einer reinen Wortlautinterpretation auch das von der Antragsgegnerin begehrte Ergebnis argumentieren lassen, kann unter Heranziehung der Gesetzesmaterialien zur WRN 2006, insbesondere der Regierungsvorlage (1183 BlgNr XXII GP, 46), nur der Schluss gezogen werden, dass auch nach Wohnungseigentumsbegründung lediglich der Betrag nach § 6 Abs 1 Z 1 lit a ERVO gegenüber dem Mieter zur Verrechnung gelangen darf.

Das hauptsächliche Argument der Antragsgegnerin, wonach durch die Verrechnung des Pauschalbetrages nach § 6 Abs 1 Z 1 lit b ERVO lediglich gewährleistet wird, dass dadurch der Wohnungseigentümer die ihm vorgeschriebenen Verwaltungskosten 1:1 auf den Mieter überwälzen kann, ist gerade im gegenständlichen Fall, wenn die Gemeinnützige Bauvereinigung gleichsam als Wohnungseigentümer und Verwalter auftritt, unbedeutend.

Zudem ist auch im Anwendungsbereich des MRG nach Wohnungseigentumsbegründung keine Verrechnung eines höheren, als nach § 22 MRG zulässigen, Verwaltungshonorars möglich, sodass auch aus Gründen der Gleichstellung kein anderes Ergebnis vertretbar wäre.

Es ist zwar richtig, dass durch die Anforderungen der mit der WRN geschaffenen Bestimmungen der §§ 19a ff WGG an der Erstellung der Abrechnungen bei vermietetem Wohnungseigentum ein erhöhter Verwaltungsaufwand gegeben ist. Warum allerdings der Mieter, der am Akt der Wohnungseigentumsbegründung nicht beteiligt ist, dadurch mit höheren Verwaltungskosten belastet werden können soll, erscheint sachlich nicht rechtfertigbar. Schließlich teilt auch das Schrifttum (Rosifka, Der wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Teil der Wohnrechtsnovelle 2006, wobl 2006/313 FN 89 sowie Prader, WGG § 14e Anm 1;) das nun vom OGH zutreffend begründete Ergebnis.

Mag. Philipp Ortbauer ist Jurist bei der Mietervereinigung Österreichs.



Sommerakademie 2014 - Anmeldung ab jetzt möglich!

Bereits zum dritten Mal findet heuer die Sommerakademie im Gartenhotel Altmannsdorf statt. In bewährter Weise soll den Teilnehmern die Möglichkeit geboten werden, sich in einer entspannten Atmosphäre einen Überblick über aktuelle wohnrechtlich relevante Themen zu verschaffen, sich über die neuere Rechtsprechung zu informieren und sich wohnrechtlich weiterzubilden.

Im Mittelpunkt der **Sommerakademie 2014 stehen neun Halbtagesworkshops**. An den beiden Tagen werden zu den drei Themenbereichen: Mietrecht, Wohnungseigentumsrecht und sonstiges Wohnrecht jeweils drei Workshops abgehalten.

Die Teilnehmer finden durch dieses vielseitige Spektrum an Workshops Impulse und Inspiration, um den Anforderungen in der Praxis gerecht zu werden. Durch eine intensive rechtliche und praxisorientierte Betrachtung der einzelnen Themen werden nützliche Tipps und Lösungen für im Alltag häufig auftretende wohnrechtliche Probleme vermittelt. Anhand zahlreicher Beispiele aus der Rechtsprechung und dem Erfahrungsbereich der Referenten werden Recht und Praxis miteinander verknüpft.

Ziel ist ein miteinander lernen, sich vertiefend auszutauschen und neue nachhaltige Aspekte kennenzulernen!

Die Sommerakademie 2014 findet am 25. und 26. Juni im Gartenhotel Altmannsdorf statt. Eine Anmeldung zu den Workshops ist ab sofort unter office@wohnakademie.at möglich. **Anmeldeschluss ist der 18. Juni 2014.**

Weitere Informationen zur Sommerakademie 2014, der Teilnahmegebühr, zu den einzelnen Workshops und den Vortragenden finden Sie auf der Homepage der Wohnakademie Österreich unter

www.wohnakademie.at

