

TE OGH 2015/10/30 5Ob6/15s

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 30.10.2015

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin Stadt W*****, vertreten durch die Rudeck - Schlager Rechtsanwalts KG in Wien, gegen alle Mieter des Hauses *****, darunter der Antragsgegner Mag. W***** O*****, vertreten durch die Prunbauer Rechtsanwalts GmbH in Wien, wegen § 37 Abs 3 Z 10 iVm §§ 18 ff MRG, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 20. August 2014, GZ 39 R 205/14g-31, mit dem infolge des Rekurses des Antragsgegners Mag. W***** O***** der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Donaustadt vom 22. April 2014, GZ 8 MSch 2/13d-24, aufgehoben wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin Stadt W*****, vertreten durch die Rudeck - Schlager Rechtsanwalts KG in Wien, gegen alle Mieter des Hauses *****, darunter der Antragsgegner Mag. W***** O*****, vertreten durch die Prunbauer Rechtsanwalts GmbH in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 10, in Verbindung mit Paragraphen 18, ff MRG, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 20. August 2014, GZ 39 R 205/14g-31, mit dem infolge des Rekurses des Antragsgegners Mag. W***** O***** der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Donaustadt vom 22. April 2014, GZ 8 MSch 2/13d-24, aufgehoben wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Revisionsrekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Das Erstgericht hat mit seinem Sachbeschluss gemäß den §§ 18, 18a Abs 2, 18b und 18c MRG für die Mietgegenstände des Hauses *****, für die Zeit vom 1. 10. 2015 bis 30. 9. 2018 die vorläufige Einhebung monatlich erhöht, in einer Tabelle angeführter Hauptmietzinse für zulässig erklärt (Punkt 1.). Es sprach zudem aus, dass diese Erhöhung des Hauptmietzinses durch im Einzelnen angeführte Erhaltungsarbeiten gemäß § 3 Abs 2 Z 1 MRG im Ausmaß von 5.046.766,08 EUR, geförderte thermisch-energetische Erhaltungsarbeiten gemäß § 3 Abs 2 Z 5 MRG im Ausmaß von 370.387,50 EUR (Wärmedämmung der Decke über dem Keller), Maßnahmen gemäß § 18c MRG im Ausmaß von 1.306.148,54 EUR und Verbesserungsarbeiten im Ausmaß von 2.324.769,62 EUR (insbesondere Zubau von

Personenaufzügen) gerechtfertigt und die Antragstellerin verpflichtet sei, diese Arbeiten binnen 12 Monaten ab Rechtskraft der Entscheidung in Angriff zu nehmen und binnen 24 Monaten zum Abschluss zu bringen (Punkt 2.). Das Erstgericht hat mit seinem Sachbeschluss gemäß den Paragraphen 18, 18 a, Absatz 2, 18 b und 18 c MRG für die Mietgegenstände des Hauses *****, für die Zeit vom 1. 10. 2015 bis 30. 9. 2018 die vorläufige Einhebung monatlich erhöhter, in einer Tabelle angeführter Hauptmietzinse für zulässig erklärt (Punkt 1.). Es sprach zudem aus, dass diese Erhöhung des Hauptmietzinses durch im Einzelnen angeführte Erhaltungsarbeiten gemäß Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer eins, MRG im Ausmaß von 5.046.766,08 EUR, geförderte thermisch-energetische Erhaltungsarbeiten gemäß Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 5, MRG im Ausmaß von 370.387,50 EUR (Wärmedämmung der Decke über dem Keller), Maßnahmen gemäß Paragraph 18 c, MRG im Ausmaß von 1.306.148,54 EUR und Verbesserungsarbeiten im Ausmaß von 2.324.769,62 EUR (insbesondere Zubau von Personenaufzügen) gerechtfertigt und die Antragstellerin verpflichtet sei, diese Arbeiten binnen 12 Monaten ab Rechtskraft der Entscheidung in Angriff zu nehmen und binnen 24 Monaten zum Abschluss zu bringen (Punkt 2.).

Ausgehend von den Kosten der einzelnen Arbeiten und den jeweiligen Kosten der Baubetreuung und der Bauverwaltung einerseits und einem Hauptmietzinspassivum per 31. 12. 2012 von 1.442.690,11 EUR andererseits errechnete das Erstgericht unter Berücksichtigung eines Förderungsdarlehens von 2.600.975 EUR für das erste bis zehnte Jahr einen erhöhten Mietzins gemäß § 18 Abs 3 MRG von 1,17 EUR pro m² und für das elfte bis fünfzehnte Jahr einen solchen von 0,01 EUR pro m². Da eine Vergleichsrechnung gemäß § 18b MRG zeige, dass die Mietzinsbelastung bei Durchführung zusätzlicher Verbesserungsmaßnahmen unter Inanspruchnahme von Förderungsmitteln nach der Sanierungsverordnung 2008 niedriger sei als bei Durchführung der reinen Erhaltungsarbeiten, lägen die Voraussetzungen gemäß § 18b MRG vor. Die Mehrheit der Mieter habe sich zwar im Sinne des § 17 des Mietermitbestimmungsstatuts gegen den Einbau von Aufzügen ausgesprochen. Gemäß dessen § 15 sei jedoch die Klärung von unterschiedlichen Standpunkten in einem Verfahren nach § 18 MRG vorgesehen, sodass die negative Abstimmung der Mieter diesem Verfahren nicht entgegenstehe. Ausgehend von den Kosten der einzelnen Arbeiten und den jeweiligen Kosten der Baubetreuung und der Bauverwaltung einerseits und einem Hauptmietzinspassivum per 31. 12. 2012 von 1.442.690,11 EUR andererseits errechnete das Erstgericht unter Berücksichtigung eines Förderungsdarlehens von 2.600.975 EUR für das erste bis zehnte Jahr einen erhöhten Mietzins gemäß Paragraph 18, Absatz 3, MRG von 1,17 EUR pro m² und für das elfte bis fünfzehnte Jahr einen solchen von 0,01 EUR pro m². Da eine Vergleichsrechnung gemäß Paragraph 18 b, MRG zeige, dass die Mietzinsbelastung bei Durchführung zusätzlicher Verbesserungsmaßnahmen unter Inanspruchnahme von Förderungsmitteln nach der Sanierungsverordnung 2008 niedriger sei als bei Durchführung der reinen Erhaltungsarbeiten, lägen die Voraussetzungen gemäß Paragraph 18 b, MRG vor. Die Mehrheit der Mieter habe sich zwar im Sinne des Paragraph 17, des Mietermitbestimmungsstatuts gegen den Einbau von Aufzügen ausgesprochen. Gemäß dessen Paragraph 15, sei jedoch die Klärung von unterschiedlichen Standpunkten in einem Verfahren nach Paragraph 18, MRG vorgesehen, sodass die negative Abstimmung der Mieter diesem Verfahren nicht entgegenstehe.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Antragsgegners Mag. W***** O***** Folge, hob den Sachbeschluss des Erstgerichts auf und trug diesem die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf.

Im Rahmen einer Grundsatzentscheidung nach § 18a Abs 2 MRG sei die Erforderlichkeit der im Antrag bezeichneten Erhaltungsarbeiten ebenso zu prüfen, wie deren Umfang, Ausmaß und voraussichtliche Bestanddauer. Mit diesen Fragen habe sich das Erstgericht in keiner Weise auseinandergesetzt; es habe dazu auch keine Feststellungen getroffen. Insbesondere seien in diesem Zusammenhang auch die von den Mietern erhobenen rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Einwände zur geplanten „energetischen Maßnahme“ im Sinne des § 3 Abs 2 Z 5 MRG zu prüfen und zum Gegenstand von Feststellungen zu machen. Im Rahmen einer Grundsatzentscheidung nach Paragraph 18 a, Absatz 2, MRG sei die Erforderlichkeit der im Antrag bezeichneten Erhaltungsarbeiten ebenso zu prüfen, wie deren Umfang, Ausmaß und voraussichtliche Bestanddauer. Mit diesen Fragen habe sich das Erstgericht in keiner Weise auseinandergesetzt; es habe dazu auch keine Feststellungen getroffen. Insbesondere seien in diesem Zusammenhang auch die von den Mietern erhobenen rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Einwände zur geplanten „energetischen Maßnahme“ im Sinne des Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 5, MRG zu prüfen und zum Gegenstand von Feststellungen zu machen.

Diese Prüfung der im Antrag bezeichneten Erhaltungsarbeiten setze naturgemäß ein konkretes und detailliertes Vorbringen des Vermieters voraus. Die Erhaltungsarbeiten seien demnach durch - dem Antrag gemäß § 19 Abs 1 Z 1

MRG zwingend anzuschließende - hinreichend detaillierte Kostenvoranschläge zu umschreiben und zu belegen. Die Antragstellerin habe bislang aber keine solchen Kostenvoranschläge vorgelegt. Diese Prüfung der im Antrag bezeichneten Erhaltungsarbeiten setze naturgemäß ein konkretes und detailliertes Vorbringen des Vermieters voraus. Die Erhaltungsarbeiten seien demnach durch - dem Antrag gemäß Paragraph 19, Absatz eins, Ziffer eins, MRG zwingend anzuschließende - hinreichend detaillierte Kostenvoranschläge zu umschreiben und zu belegen. Die Antragstellerin habe bislang aber keine solchen Kostenvoranschläge vorgelegt.

Das Erstgericht hätte auch das von der Antragstellerin behauptete Hauptmietzinspassivum seiner Entscheidung nicht ungeprüft zugrunde legen dürfen. Die Höhe der Mietzinsreserve oder des Mietzinsabgangs sei zwar nur soweit zu prüfen, dass beurteilt werden könne, ob die Erhöhung überhaupt erforderlich sei. Die Antragstellerin habe bislang aber keine - dem Antrag gemäß § 19 Abs 1 Z 2 MRG zwingend anzuschließende - taugliche Hauptmietzins-abrechnung vorgelegt. Aus einer solchen müsse hervorgehen, wofür jeweils Ausgaben getätigt worden seien und ob es sich um einen Erhaltungs- oder Verbesserungsaufwand handle. Diese Unterscheidung sei deshalb erforderlich, weil nützliche Verbesserungen nur nach Maßgabe des § 4 Abs 3 MRG als Passivpost verrechnet werden könnten. Das Erstgericht hätte auch das von der Antragstellerin behauptete Hauptmietzinspassivum seiner Entscheidung nicht ungeprüft zugrunde legen dürfen. Die Höhe der Mietzinsreserve oder des Mietzinsabgangs sei zwar nur soweit zu prüfen, dass beurteilt werden könne, ob die Erhöhung überhaupt erforderlich sei. Die Antragstellerin habe bislang aber keine - dem Antrag gemäß Paragraph 19, Absatz eins, Ziffer 2, MRG zwingend anzuschließende - taugliche Hauptmietzins-abrechnung vorgelegt. Aus einer solchen müsse hervorgehen, wofür jeweils Ausgaben getätigt worden seien und ob es sich um einen Erhaltungs- oder Verbesserungsaufwand handle. Diese Unterscheidung sei deshalb erforderlich, weil nützliche Verbesserungen nur nach Maßgabe des Paragraph 4, Absatz 3, MRG als Passivpost verrechnet werden könnten.

Das Erstgericht habe in seiner Berechnung ohne nähere Feststellungen dazu ein Förderungsdarlehen „laut Zusicherung vom 24. 9. 2012“ berücksichtigt. Es sei nicht erkennbar, ob mit dieser Feststellung die bereits erfolgte Bewilligung einer Förderung zum Ausdruck gebracht werden solle oder die bloße Tatsache, dass ein Förderungsdarlehen in Aussicht gestellt worden sei. Letzteres reiche jedoch nicht aus, um eine Verbesserung als Sanierungsmaßnahme anzusehen und einer Erhaltungsarbeit gleichzustellen. Voraussetzung sei die Bewilligung der Förderung. Geförderte Sanierungsmaßnahmen würden überdies - wie dem Wortlaut des § 18b MRG klar zu entnehmen sei - nur bei einer zehn Jahre nicht übersteigenden Laufzeit eine Mietzinserhöhung rechtfertigen. Das Erstgericht habe in seiner Berechnung ohne nähere Feststellungen dazu ein Förderungsdarlehen „laut Zusicherung vom 24. 9. 2012“ berücksichtigt. Es sei nicht erkennbar, ob mit dieser Feststellung die bereits erfolgte Bewilligung einer Förderung zum Ausdruck gebracht werden solle oder die bloße Tatsache, dass ein Förderungsdarlehen in Aussicht gestellt worden sei. Letzteres reiche jedoch nicht aus, um eine Verbesserung als Sanierungsmaßnahme anzusehen und einer Erhaltungsarbeit gleichzustellen. Voraussetzung sei die Bewilligung der Förderung. Geförderte Sanierungsmaßnahmen würden überdies - wie dem Wortlaut des Paragraph 18 b, MRG klar zu entnehmen sei - nur bei einer zehn Jahre nicht übersteigenden Laufzeit eine Mietzinserhöhung rechtfertigen.

Schon das Fehlen der vom Gesetz zwingend vorgeschriebenen Unterlagen und das Fehlen der für die Entscheidung wesentlichen Feststellungen mache die Aufhebung des angefochtenen Sachbeschlusses notwendig.

Das Rekursgericht überband dem Erstgericht außerdem die Rechtsansicht, dass die Neuschaffung eines Aufzugs nach der klaren Regelung des § 17 des Mietermitbestimmungsstatuts jedenfalls der Zustimmung der einfachen Mehrheit der Mieter bedürfe. Da diese Zustimmung nach einer in der rechtlichen Beurteilung enthaltenen erstgerichtlichen Feststellung nicht vorliege, sei es der Antragstellerin verwehrt, im Wege eines Verfahrens nach §§ 18 ff MRG den Aufzugeinbau auf Kosten der Mieter durchzusetzen. Die Kosten der Neuerrichtung der Aufzüge seien daher bei der Klärung der Frage, ob und bejahendenfalls in welchem Ausmaß eine Mietzinserhöhung gerechtfertigt ist, nicht zu berücksichtigen. Das Erstgericht habe zudem zu Unrecht Bauüberwachungs- und Verwaltungskosten in Höhe von insgesamt 1.355.779 EUR berücksichtigt, was bei den ausgeworfenen Herstellungskosten von 9.048.071,74 EUR einem Anteil von ca 15 % entspreche. Gemäß § 18 Abs 1 Z 2 MRG könne der Vermieter aber nur bis zu 5 % für Bauüberwachung und Bauverwaltung verrechnen. Auch aus § 3 Abs 6 der Sanierungsverordnung 2008, LGBI Nr 2/2009, könne die Berechtigung, Nebenkosten im Ausmaß von 15 % auf die Mieter zu überwälzen, nicht abgeleitet werden. Schließlich setze eine vorläufige Erhöhung eine Verpflichtungserklärung der Antragstellerin im Sinne des § 18a Abs 2 MRG voraus; eine solche liege bislang nicht vor. Die von der Vertreterin für die Antragstellerin

abgegebene Verpflichtungserklärung sei unbeachtlich, weil diese vom Vermieter selbst abzugeben sei. Die vorliegende Verpflichtungserklärung der Vertreterin wäre aber ohnedies nicht ausreichend, weil sie keinen Zeitpunkt für den Abschluss der Arbeiten enthalte. Das Rekursgericht überband dem Erstgericht außerdem die Rechtsansicht, dass die Neuschaffung eines Aufzugs nach der klaren Regelung des Paragraph 17, des Mietermitbestimmungsstatuts jedenfalls der Zustimmung der einfachen Mehrheit der Mieter bedürfe. Da diese Zustimmung nach einer in der rechtlichen Beurteilung enthaltenen erstgerichtlichen Feststellung nicht vorliege, sei es der Antragstellerin verwehrt, im Wege eines Verfahrens nach Paragraphen 18, ff MRG den Aufzugeinbau auf Kosten der Mieter durchzusetzen. Die Kosten der Neuerrichtung der Aufzüge seien daher bei der Klärung der Frage, ob und bejahendenfalls in welchem Ausmaß eine Mietzinserhöhung gerechtfertigt ist, nicht zu berücksichtigen. Das Erstgericht habe zudem zu Unrecht Bauüberwachungs- und Verwaltungskosten in Höhe von insgesamt 1.355.779 EUR berücksichtigt, was bei den ausgeworfenen Herstellungskosten von 9.048.071,74 EUR einem Anteil von ca 15 % entspreche. Gemäß Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer 2, MRG könne der Vermieter aber nur bis zu 5 % für Bauüberwachung und Bauverwaltung verrechnen. Auch aus Paragraph 3, Absatz 6, der Sanierungsverordnung 2008, Landesgesetzblatt Nr 2 aus 2009,, könne die Berechtigung, Nebenkosten im Ausmaß von 15 % auf die Mieter zu überwälzen, nicht abgeleitet werden. Schließlich setze eine vorläufige Erhöhung eine Verpflichtungserklärung der Antragstellerin im Sinne des Paragraph 18 a, Absatz 2, MRG voraus; eine solche liege bislang nicht vor. Die von der Vertreterin für die Antragstellerin abgegebene Verpflichtungserklärung sei unbeachtlich, weil diese vom Vermieter selbst abzugeben sei. Die vorliegende Verpflichtungserklärung der Vertreterin wäre aber ohnedies nicht ausreichend, weil sie keinen Zeitpunkt für den Abschluss der Arbeiten enthalte.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Revisionsrekurs zulässig sei, weil - soweit überblickbar - keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zu den Fragen vorliege, ob im Verfahren auf vorläufige Erhöhung des Mietzinses nur Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt werden können, für die die Förderung bereits bewilligt wurde und für die die gewährten Darlehen in einem zehn Jahre nicht übersteigenden Zeitraum zurückzuzahlen sind, ob bei vom Vermieter geplanten „energetischen Maßnahmen“ im Sinne des § 3 Abs 2 Z 5 MRG auch deren allfällige nachteilige Auswirkungen auf die Gebäudesubstanz zu prüfen sind, ob sich aus der im Verfahren nach den §§ 18 ff MRG vorzulegenden Hauptmietzinsabrechnung bei jeder Ausgabenposition ergeben muss, ob sie Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten betrifft, und ob das Fehlen der im Mietermitbestimmungsstatut vorgesehenen Zustimmung der einfachen Mehrheit der Mieter zum Neuanschaffen von Aufzügen der Vermieterin das Recht nimmt, für derartige Verbesserungsarbeiten im Rahmen eines Verfahrens nach den §§ 18 ff MRG eine Mietzinserhöhung zu begehren. Das Rekursgericht sprach aus, dass der Revisionsrekurs zulässig sei, weil - soweit überblickbar - keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zu den Fragen vorliege, ob im Verfahren auf vorläufige Erhöhung des Mietzinses nur Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt werden können, für die die Förderung bereits bewilligt wurde und für die die gewährten Darlehen in einem zehn Jahre nicht übersteigenden Zeitraum zurückzuzahlen sind, ob bei vom Vermieter geplanten „energetischen Maßnahmen“ im Sinne des Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 5, MRG auch deren allfällige nachteilige Auswirkungen auf die Gebäudesubstanz zu prüfen sind, ob sich aus der im Verfahren nach den Paragraphen 18, ff MRG vorzulegenden Hauptmietzinsabrechnung bei jeder Ausgabenposition ergeben muss, ob sie Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten betrifft, und ob das Fehlen der im Mietermitbestimmungsstatut vorgesehenen Zustimmung der einfachen Mehrheit der Mieter zum Neuanschaffen von Aufzügen der Vermieterin das Recht nimmt, für derartige Verbesserungsarbeiten im Rahmen eines Verfahrens nach den Paragraphen 18, ff MRG eine Mietzinserhöhung zu begehren.

Gegen diese Entscheidung richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf deren Abänderung dahin, dass der Sachbeschluss des Erstgerichts wiederhergestellt werde. Hilfsweise stellt die Antragstellerin Aufhebungs- und Zurückverweisungsanträge.

Der Antragsgegner Mag. W***** O***** erstattete eine Revisionsrekursbeantwortung mit dem Antrag, den Revisionsrekurs der Antragstellerin ab- oder zurückweisen.

Der Revisionsrekurs ist zur Klarstellung der Rechtslage zulässig; er ist aber im Ergebnis nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

1.1 Finden die Kosten einer vom Vermieter durchzuführenden, unmittelbar heranstehenden größeren Erhaltungsarbeit einschließlich der nach § 3 Abs 3 Z 1 MRG anrechenbaren Verzinsung und Geldbeschaffungskosten in

der Summe der sich in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren ergebenden Mietzinsreserven oder Mietzinsabgänge keine Deckung und übersteigen sie die während des Verteilungszeitraums zu erwartenden Hauptmietzinseinnahmen, so kann zur Deckung des Fehlbetrags eine Erhöhung des Hauptmietzinses begehrt werden (§ 18 Abs 1 MRG). 1.1 Finden die Kosten einer vom Vermieter durchzuführenden, unmittelbar heranstehenden größeren Erhaltungsarbeit einschließlich der nach Paragraph 3, Absatz 3, Ziffer eins, MRG anrechenbaren Verzinsung und Geldbeschaffungskosten in der Summe der sich in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren ergebenden Mietzinsreserven oder Mietzinsabgänge keine Deckung und übersteigen sie die während des Verteilungszeitraums zu erwartenden Hauptmietzinseinnahmen, so kann zur Deckung des Fehlbetrags eine Erhöhung des Hauptmietzinses begehrt werden (Paragraph 18, Absatz eins, MRG).

Wird diese Erhöhung der Hauptmietzinse vor der Durchführung einer Erhaltungsarbeit begehrt, so hat das Gericht auf Antrag zunächst dem Grunde nach zu entscheiden, ob und inwieweit die bestimmt bezeichnete Erhaltungsarbeit die Erhöhung der Hauptmietzinse rechtfertigt und innerhalb welchen Zeitraums, der zehn Jahre nicht übersteigen darf, die dafür erforderlichen Kosten aus den Hauptmietzinsen zu decken sind (§ 18a Abs 1 MRG). Verpflichtet sich der Vermieter, die in dieser Grundsatzentscheidung genannten Erhaltungsarbeiten innerhalb einer angemessenen Frist in Angriff zu nehmen und durchzuführen, so kann das Gericht auf Antrag aussprechen, dass eine vorläufige Erhöhung des Hauptmietzinses zulässig ist (§ 18a Abs 2 MRG). Wird diese Erhöhung der Hauptmietzinse vor der Durchführung einer Erhaltungsarbeit begehrt, so hat das Gericht auf Antrag zunächst dem Grunde nach zu entscheiden, ob und inwieweit die bestimmt bezeichnete Erhaltungsarbeit die Erhöhung der Hauptmietzinse rechtfertigt und innerhalb welchen Zeitraums, der zehn Jahre nicht übersteigen darf, die dafür erforderlichen Kosten aus den Hauptmietzinsen zu decken sind (Paragraph 18 a, Absatz eins, MRG). Verpflichtet sich der Vermieter, die in dieser Grundsatzentscheidung genannten Erhaltungsarbeiten innerhalb einer angemessenen Frist in Angriff zu nehmen und durchzuführen, so kann das Gericht auf Antrag aussprechen, dass eine vorläufige Erhöhung des Hauptmietzinses zulässig ist (Paragraph 18 a, Absatz 2, MRG).

1.2 Sinn und Zweck einer Grundsatzentscheidung nach § 18a Abs 1 MRG ist es, in mehr oder minder groben Umrissen festzuhalten, ob und welche Instandsetzungsarbeiten eine Erhöhung des Hauptmietzinses rechtfertigen und innerhalb welchen Zeitraums die dafür erforderlichen Kosten aus dem Hauptmietzins zu decken sein werden. Aufgrund dieser Entscheidung sollen sich die Beteiligten lediglich ein ungefähres Bild machen können, welche Kosten einerseits der Vermieter auf den Mieter überwälzen und in welcher Zeit er mit der Hereinbringung rechnen kann und ein wie hoher Hauptmietzins andererseits von den Mietern zu zahlen sein wird (RIS-Justiz RS0117153, RS0070004 [T2]). 1.2 Sinn und Zweck einer Grundsatzentscheidung nach Paragraph 18 a, Absatz eins, MRG ist es, in mehr oder minder groben Umrissen festzuhalten, ob und welche Instandsetzungsarbeiten eine Erhöhung des Hauptmietzinses rechtfertigen und innerhalb welchen Zeitraums die dafür erforderlichen Kosten aus dem Hauptmietzins zu decken sein werden. Aufgrund dieser Entscheidung sollen sich die Beteiligten lediglich ein ungefähres Bild machen können, welche Kosten einerseits der Vermieter auf den Mieter überwälzen und in welcher Zeit er mit der Hereinbringung rechnen kann und ein wie hoher Hauptmietzins andererseits von den Mietern zu zahlen sein wird (RIS-Justiz RS0117153, RS0070004 [T2]).

Zwischenentscheidungen nach § 18a MRG über die vorläufige Erhöhung sind nur provisorisch und bilden keine bindende Vorgabe für die Endentscheidung (5 Ob 120/09x = RIS-Justiz RS0070004 [T5] = RS0070025 [T4] = RS0070476 [T6] = RS0114681 [T1] = RS0117153 [T1] = RS0117154 [T1]). Die Grundsatzentscheidung nach § 18a MRG entfaltet zwischen Vermieter und Mieter nur insoferne Bindungswirkung, als die Frage, ob es sich bei den in der Grundsatzentscheidung angeführten Arbeiten um die Erhöhung des Mietzinses rechtfertigende Erhaltungsarbeiten handelt, nach Rechtskraft dieser Entscheidung nicht neuerlich aufgerollt werden kann. Ihr kommt somit Rechtskraft nur hinsichtlich der Art und des Umfangs der hier genannten Arbeiten sowie hinsichtlich der Dauer der Mietzinserhöhung, nicht aber hinsichtlich anderer, darin angeführter Umstände zu (RIS-Justiz RS0117154, RS0070004 [T3]). Zwischenentscheidungen nach Paragraph 18 a, MRG über die vorläufige Erhöhung sind nur provisorisch und bilden keine bindende Vorgabe für die Endentscheidung (5 Ob 120/09x = RIS-Justiz RS0070004 [T5] = RS0070025 [T4] = RS0070476 [T6] = RS0114681 [T1] = RS0117153 [T1] = RS0117154 [T1]). Die Grundsatzentscheidung nach Paragraph 18 a, MRG entfaltet zwischen Vermieter und Mieter nur insoferne Bindungswirkung, als die Frage, ob es sich bei den in der Grundsatzentscheidung angeführten Arbeiten um die Erhöhung des Mietzinses rechtfertigende Erhaltungsarbeiten handelt, nach Rechtskraft dieser Entscheidung nicht neuerlich aufgerollt werden kann. Ihr kommt somit Rechtskraft

nur hinsichtlich der Art und des Umfangs der hier genannten Arbeiten sowie hinsichtlich der Dauer der Mietzinserhöhung, nicht aber hinsichtlich anderer, darin angeführter Umstände zu (RIS-Justiz RS0117154, RS0070004 [T3]).

1.3 Zur Konkretisierung der Voraussetzungen, unter denen nach § 18 MRG eine Erhöhung des Hauptmietzinses zulässig ist, verpflichtet § 19 MRG den Antragsteller zur Vorlage bestimmter Urkunden. Der zu stellende Antrag muss demnach nicht etwa auf eine ziffernmäßig bestimmte Erhöhung gerichtet sein. Er erhält seinen Inhalt vielmehr durch die vom Gesetz als zwingend vorgeschriebenen Beilagen: 1.3 Zur Konkretisierung der Voraussetzungen, unter denen nach Paragraph 18, MRG eine Erhöhung des Hauptmietzinses zulässig ist, verpflichtet Paragraph 19, MRG den Antragsteller zur Vorlage bestimmter Urkunden. Der zu stellende Antrag muss demnach nicht etwa auf eine ziffernmäßig bestimmte Erhöhung gerichtet sein. Er erhält seinen Inhalt vielmehr durch die vom Gesetz als zwingend vorgeschriebenen Beilagen:

Kostenvoranschläge für künftige und Rechnungen über bereits durchgeführte Arbeiten, Hauptmietzinsabrechnung der letzten zehn Kalenderjahre, Mieterliste mit allen für die Erhöhung erforderlichen Angaben, Aufstellung über die Errechnung des Deckungsfehlbetrags und Finanzierungsplans. Daraus folgt, dass der Antrag des Antragstellers im Falle des Nichtanschlusses dieser Beilagen unschlüssig ist. Die Unschlüssigkeit eines Sachbegehrens hat zur Abweisung des Antrags mittels Sachbeschlusses zu erfolgen (

RIS-Justiz RS0070037).

1.4 Das Verfahren nach § 18a Abs 1 und 2 MRG hat nur vorläufigen Charakter (RIS-JustizRS0070476 [T1]), daher ist eine provisorische Entscheidungsgrundlage ausreichend (RIS-Justiz RS0070476 [T2]). Die Entscheidungsgrundlagen für eine vorläufige Mietzinserhöhung nach § 18a MRG müssen also nicht annähernd gleich vollständig und verlässlich sein wie für die endgültige (RIS-Justiz RS0070476 [T4]). Unabdingbar ist jedoch, dass bereits nach den vorläufig vorliegenden Verfahrensergebnissen beurteilt werden kann, dass die Grundvoraussetzungen der Zulässigkeit einer Mietzinserhöhung vorliegen. Dazu gehört, dass sich überhaupt ein Deckungsfehlbetrag ergibt, dass also das Deckungserfordernis während des Verteilungszeitraums nicht durch die zu erwartenden Hauptmietzinseinnahmen gedeckt werden kann (RIS-Justiz RS0070476 [T3]). Trotz der bloß provisorischen Entscheidungsgrundlagen muss daher dem Grunde nach feststehen, dass ein Missverhältnis von zu erwartenden Kosten und stattgefundenen sowie künftigen Mietzinseinnahmen den Eingriff in den Mietvertrag rechtfertigt. Für sämtliche dazu - wenn auch nur auf provisorischer Basis - festzustellenden Tatsachengrundlagen besteht die Behauptungs- und Beweislast des Antragstellers (Vermieters), der die Mietzinsanhebung anstrebt (RIS-Justiz RS0070476 [T10, T13], RS0070004 [T10, T13]).

1.4 Das Verfahren nach Paragraph 18 a, Absatz eins, und 2 MRG hat nur vorläufigen Charakter (RIS-Justiz RS0070476 [T1]), daher ist eine provisorische Entscheidungsgrundlage ausreichend (RIS-JustizRS0070476 [T2]). Die Entscheidungsgrundlagen für eine vorläufige Mietzinserhöhung nach Paragraph 18 a, MRG müssen also nicht annähernd gleich vollständig und verlässlich sein wie für die endgültige (RIS-Justiz RS0070476 [T4]). Unabdingbar ist jedoch, dass bereits nach den vorläufig vorliegenden Verfahrensergebnissen beurteilt werden kann, dass die Grundvoraussetzungen der Zulässigkeit einer Mietzinserhöhung vorliegen. Dazu gehört, dass sich überhaupt ein Deckungsfehlbetrag ergibt, dass also das Deckungserfordernis während des Verteilungszeitraums nicht durch die zu erwartenden Hauptmietzinseinnahmen gedeckt werden kann (RIS-Justiz RS0070476 [T3]). Trotz der bloß provisorischen Entscheidungsgrundlagen muss daher dem Grunde nach feststehen, dass ein Missverhältnis von zu erwartenden Kosten und stattgefundenen sowie künftigen Mietzinseinnahmen den Eingriff in den Mietvertrag rechtfertigt. Für sämtliche dazu - wenn auch nur auf provisorischer Basis - festzustellenden Tatsachengrundlagen besteht die Behauptungs- und Beweislast des Antragstellers (Vermieters), der die Mietzinsanhebung anstrebt (RIS-Justiz RS0070476 [T10, T13], RS0070004 [T10, T13]).

2.1 Nach dem klaren Wortlaut des § 18a MRG besteht der Inhalt der Grundsatzentscheidung (nur) in der Festlegung der einzelnen Arbeiten nach Art und Umfang und des Verteilungszeitraums der hierfür notwendigen Kosten (2.1 Nach dem klaren Wortlaut des Paragraph 18 a, MRG besteht der Inhalt der Grundsatzentscheidung (nur) in der Festlegung der einzelnen Arbeiten nach Art und Umfang und des Verteilungszeitraums der hierfür notwendigen Kosten (

RIS-Justiz RS0070004 [T1]). Wenn das Rekursgericht - auf Basis dieser nicht zu beanstandenden Rechtsauffassung - der Ansicht ist, dass hier der Sachverhalt zur Beurteilung dieser Fragen mangels Vorlage geeigneter Kostenvoranschläge und erstgerichtlicher Feststellungen nicht genügend geklärt ist, es also insbesondere die Prüfberichte und Gutachten

des Wohnfonds im Schlichtungsstellenakt nicht als ausreichende Entscheidungsgrundlage qualifiziert und daher eine Verfahrensergänzung zu den im Antrag bezeichneten Arbeiten für erforderlich hält, dann kann der Oberste Gerichtshof, der nicht Tatsacheninstanz ist, dem nicht entgegentreten (RIS-Justiz RS0042179; RS0042333 [T1]; RS0043414 [T7, T8]; RS0113643 [T2]; für das außerstreitige Mietrechtsverfahren RIS-Justiz RS0006737, RS0070407, RS0042179 [T16]).

2.2 Im Verfahren nach § 18a Abs 1 und 2 MRG ist insbesondere auch zu beurteilen, ob die vom Vermieter seinem Antrag zugrunde gelegten Maßnahmen für ein Verfahren zur Erhöhung der Hauptmietzinse nach den §§ 18 ff MRG überhaupt als beachtliche Erhaltungsarbeiten gelten können (vgl 5 Ob 220/13h). Gemäß § 3 Abs 2 Z 5 MRG gehört auch die Installation von technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen zur Senkung des Energieverbrauchs oder eine der Senkung des Energieverbrauchs dienende Ausgestaltung zur Erhaltung des Hauses, wenn und insoweit die hierfür erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses und zu den zu erwartenden Einsparungen stehen. Zur Senkung des Energieverbrauchs führende Maßnahmen sind also in diesem Fall kraft Gesetzes als das gesamte Haus betreffende Erhaltungsarbeiten anzusehen (RIS-Justiz RS0114108).

2.2 Im Verfahren nach Paragraph 18 a, Absatz eins und 2 MRG ist insbesondere auch zu beurteilen, ob die vom Vermieter seinem Antrag zugrunde gelegten Maßnahmen für ein Verfahren zur Erhöhung der Hauptmietzinse nach den Paragraphen 18, ff MRG überhaupt als beachtliche Erhaltungsarbeiten gelten können vergleiche 5 Ob 220/13h). Gemäß Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 5, MRG gehört auch die Installation von technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen zur Senkung des Energieverbrauchs oder eine der Senkung des Energieverbrauchs dienende Ausgestaltung zur Erhaltung des Hauses, wenn und insoweit die hierfür erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses und zu den zu erwartenden Einsparungen stehen. Zur Senkung des Energieverbrauchs führende Maßnahmen sind also in diesem Fall kraft Gesetzes als das gesamte Haus betreffende Erhaltungsarbeiten anzusehen (RIS-Justiz RS0114108).

Die hier beabsichtigte Anbringung einer Wärmedämmung der Decke über dem Keller im Ausmaß von 370.387,50 EUR kann daher grundsätzlich eine Erhaltungsarbeit sein. Ob eine energiesparende Maßnahme tatsächlich als Erhaltungsarbeit im Sinne des § 3 Abs 2 Z 5 MRG zu qualifizieren ist, ist zwar primär eine vom Gericht zu lösende Rechtsfrage. Tatfragen stellen sich aber im Zusammenhang mit den Kosten, die in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum Erhaltungszustand des Hauses und den zu erwartenden Einsparungen stehen müssen (RIS-Justiz RS0118005, insbesondere 5 Ob 58/03w). Auch wenn § 3 Abs 2 Z 5 MRG seinem Wortlaut nach nur für die Gemeinschaftseinrichtungen zur Senkung des Energieverbrauchs ausdrücklich deren technische Eignung fordert, setzt auch die Qualifikation einer der Senkung des Energieverbrauchs dienenden sonstigen Ausgestaltung als eine Erhaltungsarbeit voraus, dass diese technisch geeignet ist. Schließlich richtet sich die Erhaltung im Sinne der Generalklausel des § 3 Abs 1 1. Satz MRG stets nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und eben auch technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten. Ungeachtet der vom Antragsgegner in diesem Zusammenhang erhobenen Einwendungen fehlt ein für die Klärung dieser Rechtsfragen der rechtlichen Würdigung zu unterziehender Sachverhalt. Die schlichte „Feststellung“, dass die Wärmedämmung der Decke über dem Keller im Ausmaß von 370.387,50 EUR „geförderte thermisch-energetische Erhaltungsarbeiten gemäß § 3 Abs 2 Z 5 MRG“ seien, reicht nicht aus; es fehlen insbesondere Feststellungen, die beurteilen lassen, ob die Voraussetzungen der technischen Eignung und Wirtschaftlichkeit erfüllt sind. Das Rekursgericht hat daher zu Recht eine Ergänzung der Tatsachengrundlage für erforderlich erachtet.

Die hier beabsichtigte Anbringung einer Wärmedämmung der Decke über dem Keller im Ausmaß von 370.387,50 EUR kann daher grundsätzlich eine Erhaltungsarbeit sein. Ob eine energiesparende Maßnahme tatsächlich als Erhaltungsarbeit im Sinne des Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 5, MRG zu qualifizieren ist, ist zwar primär eine vom Gericht zu lösende Rechtsfrage. Tatfragen stellen sich aber im Zusammenhang mit den Kosten, die in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum Erhaltungszustand des Hauses und den zu erwartenden Einsparungen stehen müssen (RIS-Justiz RS0118005, insbesondere 5 Ob 58/03w). Auch wenn Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 5, MRG seinem Wortlaut nach nur für die Gemeinschaftseinrichtungen zur Senkung des Energieverbrauchs ausdrücklich deren technische Eignung fordert, setzt auch die Qualifikation einer der Senkung des Energieverbrauchs dienenden sonstigen Ausgestaltung als eine Erhaltungsarbeit voraus, dass diese technisch geeignet ist. Schließlich richtet sich die Erhaltung im Sinne der Generalklausel des Paragraph 3, Absatz eins, 1. Satz MRG stets nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und eben auch technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten. Ungeachtet der vom Antragsgegner in diesem Zusammenhang erhobenen Einwendungen fehlt ein für die Klärung dieser Rechtsfragen der rechtlichen Würdigung zu unterziehender Sachverhalt. Die schlichte „Feststellung“, dass die Wärmedämmung der Decke über dem

Keller im Ausmaß von 370.387,50 EUR „geförderte thermisch-energetische Erhaltungsarbeiten gemäß Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 5, MRG“ seien, reicht nicht aus; es fehlen insbesondere Feststellungen, die beurteilen lassen, ob die Voraussetzungen der technischen Eignung und Wirtschaftlichkeit erfüllt sind. Das Rekursgericht hat daher zu Recht eine Ergänzung der Tatsachengrundlage für erforderlich erachtet.

2.3 Hingegen ist der Rechtsauffassung des Rekursgerichts, das Fehlen einer im Mietermitbestimmungsstatut vorgesehenen Zustimmung der einfachen Mehrheit der Mieter zur Neuerrichtung von Aufzügen nehme der Vermieterin das Recht, für derartige Verbesserungsarbeiten im Rahmen eines Verfahrens nach §§ 18 ff MRG eine Mietzinserhöhung zu begehren, nicht zu folgen. 2.3 Hingegen ist der Rechtsauffassung des Rekursgerichts, das Fehlen einer im Mietermitbestimmungsstatut vorgesehenen Zustimmung der einfachen Mehrheit der Mieter zur Neuerrichtung von Aufzügen nehme der Vermieterin das Recht, für derartige Verbesserungsarbeiten im Rahmen eines Verfahrens nach Paragraphen 18, ff MRG eine Mietzinserhöhung zu begehren, nicht zu folgen.

Die Überprüfung einer vom Gesetz abweichenden Vereinbarung zwischen Hauptmieter und Vermieter kann nur im streitigen Verfahren erfolgen (RIS-Justiz

RS0069900 [T2]).

Ansprüche, aber auch Einwendungen, die auf Vereinbarungen gestützt sind, sind also grundsätzlich auf dem Rechtsweg geltend zu machen und können nicht im Verfahren nach § 37 MRG durchgesetzt werden (RIS-Justiz RS0117706 [T1]). Ansprüche, aber auch Einwendungen, die auf Vereinbarungen gestützt sind, sind also grundsätzlich auf dem Rechtsweg geltend zu machen und können nicht im Verfahren nach Paragraph 37, MRG durchgesetzt werden (RIS-Justiz RS0117706 [T1]). römisch eins

Im Verfahren wegen Erhöhung der Hauptmietzinse gemäß § 37 Abs 1 Z 10 MRG ist daher vom Gericht nur zu prüfen, ob die gesetzlichen Voraussetzungen im Sinne der §§ 18, 18a, 18b und 19 MRG vorliegen. Allfällige (angeblich) der Durchführung von Erhaltungsarbeiten entgegenstehende privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht zu prüfen (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ Band I § 37 MRG Rz 5). Im Verfahren wegen Erhöhung der Hauptmietzinse gemäß Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 10, MRG ist daher vom Gericht nur zu prüfen, ob die gesetzlichen Voraussetzungen im Sinne der Paragraphen 18, 18 a, 18 b und 19 MRG vorliegen. Allfällige (angeblich) der Durchführung von Erhaltungsarbeiten entgegenstehende privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht zu prüfen (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ Band römisch eins Paragraph 37, MRG Rz 5).

2.4 Die Revisionsrekurswerberin rügt die dem Erstgericht überbundene Rechtsansicht des Rekursgerichts, dass die Bauüberwachungs- und Bauverwaltungskosten im Hinblick auf § 18 Abs 1 Z 2 MRG mit 5 % der Baukosten beschränkt seien. Im Fall von nach dem WWFSG 1989 geförderten Arbeiten sei nämlich diese Bestimmung nicht anwendbar. 2.4 Die Revisionsrekurswerberin rügt die dem Erstgericht überbundene Rechtsansicht des Rekursgerichts, dass die Bauüberwachungs- und Bauverwaltungskosten im Hinblick auf Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer 2, MRG mit 5 % der Baukosten beschränkt seien. Im Fall von nach dem WWFSG 1989 geförderten Arbeiten sei nämlich diese Bestimmung nicht anwendbar.

Mit dieser Frage hat sich der erkennende Senat bereits in der Entscheidung⁵ Ob 220/13h eingehend auseinandergesetzt und ausgesprochen, dass die einschlägigen Regelungen des § 3 Abs 1 und 6 Sanierungsverordnung 2008, § 34 Abs 2 Z 1 und Z 3 WWFSG 1989 - vereinfacht ausgedrückt - festlegen, welche Kosten förderbar sind. § 18b MRG regelt demgegenüber, unter welchen Voraussetzungen Sanierungsmaßnahmen als Erhaltungsarbeiten im Sinn der §§ 18 ff MRG gelten. Daraus folgt allerdings nicht zwangsläufig, dass die dafür förderungsrechtlich anerkannten Kosten gleichsam automatisch auch zur Festsetzung der erforderlichen erhöhten Hauptmietzinse maßgebend sind. Dafür sind vielmehr die in § 18 Abs 1 MRG zwingend geregelten Beträge und Kosten maßgeblich. Im vorliegenden Kontext sind daher nach § 18 Abs 1 Z 2 MRG die angemessenen Kosten der Bauverwaltung und Bauüberwachung nur soweit einzustellen, als diese zusammen 5 vH der Baukosten nicht überschreiten (5 Ob 220/13h = RIS-Justiz RS0070476 [T13]). Mit dieser Frage hat sich der erkennende Senat bereits in der Entscheidung⁵ Ob 220/13h eingehend auseinandergesetzt und ausgesprochen, dass die einschlägigen Regelungen des Paragraph 3, Absatz eins und 6 Sanierungsverordnung 2008, Paragraph 34, Absatz 2, Ziffer eins und Ziffer 3, WWFSG 1989 - vereinfacht ausgedrückt - festlegen, welche Kosten förderbar sind. Paragraph 18 b, MRG regelt demgegenüber, unter welchen Voraussetzungen Sanierungsmaßnahmen als Erhaltungsarbeiten im Sinn der

Paragraphen 18, ff MRG gelten. Daraus folgt allerdings nicht zwangsläufig, dass die dafür förderungsrechtlich anerkannten Kosten gleichsam automatisch auch zur Festsetzung der erforderlichen erhöhten Hauptmietzinse maßgebend sind. Dafür sind vielmehr die in Paragraph 18, Absatz eins, MRG zwingend geregelten Beträge und Kosten maßgeblich. Im vorliegenden Kontext sind daher nach Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer 2, MRG die angemessenen Kosten der Bauverwaltung und Bauüberwachung nur soweit einzustellen, als diese zusammen 5 vH der Baukosten nicht überschreiten (5 Ob 220/13h = RIS-Justiz RS0070476 [T13]).

3.1 Die Richtigkeit der Hauptmietzinsabrechnung muss für die Grundsatzentscheidung nach § 18a Abs 1 MRG (nur) insoweit geprüft werden, als dies zur Beurteilung der Frage nötig ist, ob überhaupt eine Erhöhung zulässig (RIS-Justiz RS0070476 [T8]), weil erforderlich ist und ob nicht mit den voraussichtlichen Einnahmen während der Bestanddauer der Arbeiten (höchstens von zehn Jahren) das Auslangen gefunden werden kann (RIS-Justiz RS0070004). Fragen der materiellen Richtigkeit einer Hauptmietzinsabrechnung sind im Verfahren zur vorläufigen Erhöhung zwar nicht zu lösen (RIS-Justiz RS0118790). Notwendiges Erfordernis für einen erfolgreichen Antrag ist aber eine nach den Grundsätzen des § 20 MRG erstellte Hauptmietzinsabrechnung. Deren Fehlen führt zur Antragsabweisung (RIS-Justiz RS0070476 [T12], RS0070004 [T12], RS0118790 [T2]). Wenn also der Vermieter, der eine Mietzinserhöhung anstrebt, nicht in der Lage ist, eine, wenn auch fehlerhafte, so doch nach den Grundsätzen des § 20 MRG erstellte Hauptmietzinsabrechnung mit effektiven Mietzinseinnahmen der letzten zehn Kalenderjahre vorzulegen, dann kann er die für eine Mietzinserhöhung unabdingbare Voraussetzung eines Deckungsfehlbetrags nicht erweisen, ja nicht einmal schlüssig behaupten (RIS-Justiz RS0118790 [T2]).

3.1 Die Richtigkeit der Hauptmietzinsabrechnung muss für die Grundsatzentscheidung nach Paragraph 18 a, Absatz eins, MRG (nur) insoweit geprüft werden, als dies zur Beurteilung der Frage nötig ist, ob überhaupt eine Erhöhung zulässig (RIS-Justiz RS0070476 [T8]), weil erforderlich ist und ob nicht mit den voraussichtlichen Einnahmen während der Bestanddauer der Arbeiten (höchstens von zehn Jahren) das Auslangen gefunden werden kann (RIS-Justiz RS0070004). Fragen der materiellen Richtigkeit einer Hauptmietzinsabrechnung sind im Verfahren zur vorläufigen Erhöhung zwar nicht zu lösen (RIS-Justiz RS0118790). Notwendiges Erfordernis für einen erfolgreichen Antrag ist aber eine nach den Grundsätzen des Paragraph 20, MRG erstellte Hauptmietzinsabrechnung. Deren Fehlen führt zur Antragsabweisung (RIS-Justiz RS0070476 [T12], RS0070004 [T12], RS0118790 [T2]). Wenn also der Vermieter, der eine Mietzinserhöhung anstrebt, nicht in der Lage ist, eine, wenn auch fehlerhafte, so doch nach den Grundsätzen des Paragraph 20, MRG erstellte Hauptmietzinsabrechnung mit effektiven Mietzinseinnahmen der letzten zehn Kalenderjahre vorzulegen, dann kann er die für eine Mietzinserhöhung unabdingbare Voraussetzung eines Deckungsfehlbetrags nicht erweisen, ja nicht einmal schlüssig behaupten (RIS-Justiz RS0118790 [T2]).

3.2 Nach Auffassung des Rekursgerichts hat die Antragstellerin keine taugliche Hauptmietzinsabrechnung vorgelegt, insbesondere weil aus einer solchen hervorgehen müsse, wofür jeweils Ausgaben getätigt worden seien und ob es sich um einen Erhaltungs- oder Verbesserungsaufwand handle. Nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs liegt nur dann eine ordnungsgemäße Hauptmietzins-abrechnung vor, wenn der Mieter schon nach ihrem Inhalt überprüfen kann, ob sie alle nach § 20 Abs 1 Z 1 MRG auszuweisenden Einnahmen, jedoch keine anderen als die in § 20 Abs 1 Z 2 MRG angeführten Ausgaben enthält (RIS-Justiz RS0070567&SkipToDocumentPage=True&SucheNachRechtssatz=True&SucheNachText=False">RS0070567). Daraus folgt, dass die im Verfahren nach §§ 18 ff MRG vorzulegende Hauptmietzinsabrechnung die Ausgabenposition zumindest so bestimmt zu bezeichnen hat, dass der Mieter nach ihrem Inhalt überprüfen kann, ob sie Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten betreffen. Dieses Erfordernis ist ungeachtet seines Provisorialcharakters im Verfahren nach § 18a Abs 1 und 2 MRG zu prüfen (vgl 5 Ob 159/14i = RIS-Justiz RS0118790 [T3]).

3.2 Nach Auffassung des Rekursgerichts hat die Antragstellerin keine taugliche Hauptmietzinsabrechnung vorgelegt, insbesondere weil aus einer solchen hervorgehen müsse, wofür jeweils Ausgaben getätigt worden seien und ob es sich um einen Erhaltungs- oder Verbesserungsaufwand handle. Nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs liegt nur dann eine ordnungsgemäße Hauptmietzins-abrechnung vor, wenn der Mieter schon nach ihrem Inhalt überprüfen kann, ob sie alle nach Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer eins, MRG auszuweisenden Einnahmen, jedoch keine anderen als die in Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer 2, MRG angeführten Ausgaben enthält (RIS-Justiz RS0070567). Daraus folgt, dass die im Verfahren nach Paragraphen 18, ff MRG vorzulegende Hauptmietzinsabrechnung die Ausgabenposition zumindest so bestimmt zu bezeichnen hat, dass der Mieter nach ihrem Inhalt überprüfen kann, ob sie Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten betreffen. Dieses Erfordernis ist ungeachtet seines Provisorialcharakters im Verfahren nach Paragraph 18 a, Absatz eins und 2 MRG zu prüfen vergleiche 5 Ob 159/14i = RIS-Justiz RS0118790 [T3]).

Wenn das Rekursgericht das Vorliegen einer in diesem Sinne ordnungsgemäßen Hauptmietzinsabrechnung verneint und eine Verfahrensergänzung und ergänzende Feststellungen für erforderlich hält, dann kann der Oberste Gerichtshof, der nicht Tatsacheninstanz ist, dem wiederum grundsätzlich nicht entgegenreten (s oben Pkt 2.1). Einer ausdrücklichen rechtlichen Qualifikation der jeweiligen in der Hauptmietzinsabrechnung verzeichneten Positionen als Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten durch den Vermieter bedarf es nach dem für die Bestimmung der formellen und inhaltlichen Anforderungen an die Abrechnung maßgeblichen

Zweck der Abrechnung (vgl RIS-Justiz RS0070610) freilich nicht.

0070610) freilich nicht.

4.1 Die Revisionsrekurswerberin rügt die Rechtsansicht des Rekursgerichts, dass das Erstgericht seiner Berechnung ein Förderungsdarlehen zugrunde gelegt habe, obwohl dessen Bewilligung nicht feststehe. Zum Zeitpunkt der Grundsatzentscheidung oder der Entscheidung über die vorläufige Erhöhung der Hauptmietzinse nach § 18a MRG müsse die Bewilligung der Förderung noch gar nicht vorliegen.4.1 Die Revisionsrekurswerberin rügt die Rechtsansicht des Rekursgerichts, dass das Erstgericht seiner Berechnung ein Förderungsdarlehen zugrunde gelegt habe, obwohl dessen Bewilligung nicht feststehe. Zum Zeitpunkt der Grundsatzentscheidung oder der Entscheidung über die vorläufige Erhöhung der Hauptmietzinse nach Paragraph 18 a, MRG müsse die Bewilligung der Förderung noch gar nicht vorliegen.

Auszugehen ist davon, dass der Vermieter zur Fremdfinanzierung eines sonst nicht gedeckten Erhaltungsaufwands die günstigste ihm zumutbare Variante wählen muss, sich daher auch um eine mögliche Förderung aus öffentlichen Mitteln zu bemühen hat (RIS-Justiz

RS0070224).

Bei der Errechnung des monatlichen Deckungserfordernisses im Rahmen der Mietzinserhöhung ist daher die Annuitätenkomponente zur Finanzierung des eigenen Erhaltungsaufwands mit jenem Betrag einzusetzen, der bei widmungsgemäßem Einsatz der Förderungsmittel tatsächlich aufzubringen ist (RIS-Justiz

RS0070224 [T1]). Auch wenn endgültig über eine tatsächliche Verwendung von Förderungsmitteln erst mit einer Endabrechnung der Förderungsbehörde entschieden werden kann, besteht kein Grund, sie im laufenden Verfahren über eine Mietzinserhöhung nach § 18 MRG nicht zu berücksichtigen (RIS-Justiz RS0070323).RS0070224 [T1]). Auch wenn endgültig über eine tatsächliche Verwendung von Förderungsmitteln erst mit einer Endabrechnung der Förderungsbehörde entschieden werden kann, besteht kein Grund, sie im laufenden Verfahren über eine Mietzinserhöhung nach Paragraph 18, MRG nicht zu berücksichtigen (RIS-Justiz RS0070323).

Die Entscheidung über die vorläufige Mietzinserhöhung nach § 18a MRG basiert grundsätzlich auf provisorischen Entscheidungsgrundlagen. Unabdingbar ist lediglich die Klärung, dass die Grundvoraussetzungen der Zulässigkeit einer Mietzinserhöhung vorliegen. Dazu gehört, dass sich überhaupt ein Deckungsfehlbetrag ergibt, dass also das Deckungserfordernis während des Verteilungszeitraums nicht durch die zu erwartenden Hauptmietzinse gedeckt werden kann (RIS-Justiz RS0070476 [T2, T3]). Damit versteht sich schon nach dem Zweck der vorläufigen Erhöhung nach § 18a Abs 1 und 2 MRG von selbst, dass bei Vorliegen dieser Grundvoraussetzungen einer Erhöhung über die Auswirkung des Einsatzes von Förderungsmitteln auf die Höhe des Deckungsfehlbetrags gar nicht zwingend entschieden werden muss, vor allem dann nicht, wenn die Grundlagen dafür erst aufwändig ermittelt werden müssten (5 Ob 124/06f = RIS-Justiz RS0070323 [T2]). Umgekehrt steht der Berücksichtigung möglicher Förderungsmittel bei Bestimmung des monatlichen Deckungserfordernisses im Rahmen der vorläufigen Mietzinserhöhung nicht entgegen, dass diese bloß in Aussicht gestellt aber noch nicht verbindlich zugesichert wurden.Die Entscheidung über die vorläufige Mietzinserhöhung nach Paragraph 18 a, MRG basiert grundsätzlich auf provisorischen Entscheidungsgrundlagen. Unabdingbar ist lediglich die Klärung, dass die Grundvoraussetzungen der Zulässigkeit einer Mietzinserhöhung vorliegen. Dazu gehört, dass sich überhaupt ein Deckungsfehlbetrag ergibt, dass also das Deckungserfordernis während des Verteilungszeitraums nicht durch die zu erwartenden Hauptmietzinse gedeckt werden kann (RIS-Justiz RS0070476 [T2, T3]). Damit versteht sich schon nach dem Zweck der vorläufigen Erhöhung nach Paragraph 18 a, Absatz eins und 2 MRG von selbst, dass bei Vorliegen dieser Grundvoraussetzungen einer Erhöhung über die Auswirkung des Einsatzes von Förderungsmitteln auf die Höhe des Deckungsfehlbetrags gar nicht zwingend entschieden werden muss, vor allem dann nicht, wenn die Grundlagen dafür erst aufwändig ermittelt werden müssten (5 Ob 124/06f = RIS-Justiz RS0070323 [T2]). Umgekehrt steht der Berücksichtigung möglicher

Förderungsmittel bei Bestimmung des monatlichen Deckungserfordernisses im Rahmen der vorläufigen Mietzinserhöhung nicht entgegen, dass diese bloß in Aussicht gestellt aber noch nicht verbindlich zugesichert wurden.

4.2 Anderes gilt allerdings im Verfahren nach § 18b MRG, in dem die Förderung von Sanierungsmaßnahmen durch das Wohnhaussanierungsgesetz Voraussetzung für deren Berücksichtigung als Erhaltungsarbeit ist. 4.2 Anderes gilt allerdings im Verfahren nach Paragraph 18 b, MRG, in dem die Förderung von Sanierungsmaßnahmen durch das Wohnhaussanierungsgesetz Voraussetzung für deren Berücksichtigung als Erhaltungsarbeit ist.

Ist zur Finanzierung (Deckung des Fehlbetrags) eine Erhöhung der Hauptmietzinse notwendig, so gelten „Sanierungsmaßnahmen“ (§ 11 Wohnhaussanierungsgesetz, BGBl Nr 483/1984), die mit Mitteln gefördert werden, die aufgrund der Bestimmungen des Wohnhaussanierungsgesetzes gewährt worden sind, in dem Verfahren zur Erhöhung der Hauptmietzinse (§§ 18, 18a MRG) als Erhaltungsarbeiten. Für die Frage, ob geförderte Maßnahmen für ein Verfahren zur Erhöhung der Hauptmietzinse (§§ 18, 18a MRG) überhaupt als beachtliche Erhaltungsarbeiten gelten können, kommt es nach dem insoweit klaren Gesetzeswortlaut nicht darauf an, ob eine Förderung in Aussicht gestellt wurde, sondern ob die Maßnahmen „gefördert werden“. Insoweit ist daher die Klärung der Frage unumgänglich, ob bereits eine Zusicherung der Förderung vorliegt (5 Ob 220/13h). Ist zur Finanzierung (Deckung des Fehlbetrags) eine Erhöhung der Hauptmietzinse notwendig, so gelten „Sanierungsmaßnahmen“ (Paragraph 11, Wohnhaussanierungsgesetz, Bundesgesetzblatt Nr 483 aus 1984), die mit Mitteln gefördert werden, die aufgrund der Bestimmungen des Wohnhaussanierungsgesetzes gewährt worden sind, in dem Verfahren zur Erhöhung der Hauptmietzinse (Paragraphen 18, 18 a, MRG) als Erhaltungsarbeiten. Für die Frage, ob geförderte Maßnahmen für ein Verfahren zur Erhöhung der Hauptmietzinse (Paragraphen 18, 18 a, MRG) überhaupt als beachtliche Erhaltungsarbeiten gelten können, kommt es nach dem insoweit klaren Gesetzeswortlaut nicht darauf an, ob eine Förderung in Aussicht gestellt wurde, sondern ob die Maßnahmen „gefördert werden“. Insoweit ist daher die Klärung der Frage unumgänglich, ob bereits eine Zusicherung der Förderung vorliegt (5 Ob 220/13h).

4.3 Nach Ansicht der Revisionsrekurswerberin verlange eine dem Gesetzeszweck Rechnung tragende Auslegung des § 18b MRG nicht nur eine korrigierende Auslegung seines Anwendungsbereichs auf landesgesetzlich geförderte Arbeiten, sondern auch eine korrigierende Auslegung dahin, dass in jenen Fällen, in denen nach den landesgesetzlichen Regelungen ein längerer Rückzahlungszeitraum als zehn Jahre vorgesehen sei, dieser Umstand einer Anwendung der Bestimmung ebenfalls nicht entgegenstehe. Dieser Ansicht steht der klare und zwingende Gesetzeswortlaut betreffend die Laufzeit des geförderten oder (Förderungs-)Darlehens entgegen, welcher nach dem Wortlaut des § 18b MRG 10 Jahre nicht übersteigen darf (5 Ob 220/13h). 4.3 Nach Ansicht der Revisionsrekurswerberin verlange eine dem Gesetzeszweck Rechnung tragende Auslegung des Paragraph 18 b, MRG nicht nur eine korrigierende Auslegung seines Anwendungsbereichs auf landesgesetzlich geförderte Arbeiten, sondern auch eine korrigierende Auslegung dahin, dass in jenen Fällen, in denen nach den landesgesetzlichen Regelungen ein längerer Rückzahlungszeitraum als zehn Jahre vorgesehen sei, dieser Umstand einer Anwendung der Bestimmung ebenfalls nicht entgegenstehe. Dieser Ansicht steht der klare und zwingende Gesetzeswortlaut betreffend die Laufzeit des geförderten oder (Förderungs-)Darlehens entgegen, welcher nach dem Wortlaut des Paragraph 18 b, MRG 10 Jahre nicht übersteigen darf (5 Ob 220/13h).

5.1 Die vorläufige Erhöhung nach § 18a MRG setzt neben dem Vorliegen (gleichzeitigen Ergehen) einer Grundsatzentscheidung die Erklärung des Vermieters voraus, die in der Grundsatzentscheidung genannten Arbeiten innerhalb einer bestimmten Frist, die als angemessen anzusehen ist, in Angriff zu nehmen und durchzuführen. Entgegen der - auch nicht weiter begründeten - Auffassung des Rekursgerichts hat der Vermieter diese Verpflichtungserklärung nicht notwendigerweise höchst-persönlich vorzunehmen, die im Vollmachtsnamen abgegebene Erklärung eines dazu wirksam bevollmächtigten Vertreters reicht ebenso wie jene des wirksam bestellten Verwalters oder der verwaltenden Mehrheit (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ §§ 18-18b MRG Rz 21). Insbesondere sind auch im Außerstreitverfahren die Bestimmungen der ZPO über Bevollmächtigte anzuwenden (5.1 Die vorläufige Erhöhung nach Paragraph 18 a, MRG setzt neben dem Vorliegen (gleichzeitigen Ergehen) einer Grundsatzentscheidung die Erklärung des Vermieters voraus, die in der Grundsatzentscheidung genannten Arbeiten innerhalb einer bestimmten Frist, die als angemessen anzusehen ist, in Angriff zu nehmen und durchzuführen. Entgegen der - auch nicht weiter begründeten - Auffassung des Rekursgerichts hat der Vermieter diese Verpflichtungserklärung nicht notwendigerweise höchst-persönlich vorzunehmen, die im Vollmachtsnamen abgegebene Erklärung eines dazu wirksam bevollmächtigten Vertreters reicht ebenso wie jene des wirksam bestellten

Verwalters oder der verwaltenden Mehrheit (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ Paragraphen 18 -, 18 b, MRG Rz 21). Insbesondere sind auch im Außerstreitverfahren die Bestimmungen der ZPO über Bevollmächtigte anzuwenden (

Kodek in Gitschthaler/Höllwerth, AußStrG § 6 Rz 37). E
Kodek in Gitschthaler/Höllwerth, AußStrG Paragraph 6, Rz 37). E
ine Vertretungsvollmacht vermittelt demnach gem

äß § 31 Abs 1 Z 2 ZPO auch die Befugnis zur Sachdisposition über den Streitgegenstand ß Paragraph 31, Absatz eins, Ziffer 2, ZPO auch die Befugnis zur Sachdisposition über den Streitgegenstand (

Zib

in Fasching/Konecny³ II/1 §§ 31, 32 ZPO Rz 28). Die Verpflichtungserklärung gemäß § 18a Abs 2 MRG bezieht sich auf den von der bevollmächtigenden Partei geltend gemachten Anspruch und ist daher von einer als Prozessvollmacht ausgestalteten Vertretungsvollmacht gedeckt. in Fasching/Konecny³ II/1 Paragraphen 31, 32, ZPO Rz 28). Die Verpflichtungserklärung gemäß Paragraph 18 a, Absatz 2, MRG bezieht sich auf den von der bevollmächtigenden Partei geltend gemachten Anspruch und ist daher von einer als Prozessvollmacht ausgestalteten Vertretungsvollmacht gedeckt.

5.2 Zuzustimmen ist dem Rekursgericht allerdings darin, dass die Verpflichtungserklärung sowohl konkret den Zeitpunkt zu enthalten hat, bis zu dem die Arbeiten begonnen, wie auch denjenigen, bis zu dem sie abgeschlossen sein werden (E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht MRG³ § 18a Rz 9; LGZ Wien MietSlg 31.469/10; 44.376). Ein nach § 6 Abs 2 MRG vollstreckbarer Exekutionstitel muss im Verfahren nach § 18a MRG allerdings nicht geschaffen werden 5.2 Zuzustimmen ist dem Rekursgericht allerdings darin, dass die Verpflichtungserklärung sowohl konkret den Zeitpunkt zu enthalten hat, bis zu dem die Arbeiten begonnen, wie auch denjenigen, bis zu dem sie abgeschlossen sein werden (E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht MRG³ Paragraph 18 a, Rz 9; LGZ Wien MietSlg 31.469/10; 44.376). Ein nach Paragraph 6, Absatz 2, MRG vollstreckbarer Exekutionstitel muss im Verfahren nach Paragraph 18 a, MRG allerdings nicht geschaffen werden (5 Ob 175/01y; 5 Ob 95/99b).

6.1 Der Revisionsrekurs ist somit im Ergebnis nicht berechtigt.

6.2 Der Kostenvorbehalt beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG. Erst mit der endgültigen Sachentscheidung können die gebotenen Billigkeitserwägungen angestellt werden (RIS-Justiz RS0123011 [T1]). 6.2 Der Kostenvorbehalt beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG. Erst mit der endgültigen Sachentscheidung können die gebotenen Billigkeitserwägungen angestellt werden (RIS-Justiz RS0123011 [T1]).

Textnummer

E112915

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2015:0050OB00006.155.1030.000

Im RIS seit

19.12.2015

Zuletzt aktualisiert am

11.02.2021

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