

TE OGH 2014/12/16 5Ob159/14i

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 16.12.2014

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Dr. Lovrek, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Mag. Wurzer als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin Stadt Wien - Wiener Wohnen, 1082 Wien, Doblhoffgasse 6, vertreten durch Dr. Peter Rudeck und Dr. Gerhard Schlager, Rechtsanwälte in Wien, gegen sämtliche Hauptmieter des Hauses *****, darunter 1. Wolfgang E*****, vertreten durch Dr. Erich Kafka und Dr. Manfred Palkovits, Rechtsanwälte in Wien, und 2. Karl S*****, vertreten durch Mag. Brigitte Wagner, Mietervereinigung Österreichs, Landesorganisation Wien, 1010 Wien, Reichsratsstraße 15, als Antragsgegner, wegen Erhöhung der Hauptmietzinse nach den §§ 18 ff MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Erstantragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 29. April 2014, GZ 38 R 27/14y-38, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Floridsdorf vom 5. Dezember 2013, GZ 28 Msch 6/12f-24, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Dr. Lovrek, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Mag. Wurzer als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin Stadt Wien - Wiener Wohnen, 1082 Wien, Doblhoffgasse 6, vertreten durch Dr. Peter Rudeck und Dr. Gerhard Schlager, Rechtsanwälte in Wien, gegen sämtliche Hauptmieter des Hauses *****, darunter 1. Wolfgang E*****, vertreten durch Dr. Erich Kafka und Dr. Manfred Palkovits, Rechtsanwälte in Wien, und 2. Karl S*****, vertreten durch Mag. Brigitte Wagner, Mietervereinigung Österreichs, Landesorganisation Wien, 1010 Wien, Reichsratsstraße 15, als Antragsgegner, wegen Erhöhung der Hauptmietzinse nach den Paragraphen 18, ff MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Erstantragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 29. April 2014, GZ 38 R 27/14y-38, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Floridsdorf vom 5. Dezember 2013, GZ 28 Msch 6/12f-24, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem außerordentlichen Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden aufgehoben.

Dem Erstgericht wird die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen.

Die Kosten des Revisionsrekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

In diesem außerstreitigen Verfahren geht es um die Anhebung der Hauptmietzinse nach den §§ 18 ff MRG. Bei der

nunmehr bekämpften Grundsatzentscheidung (§ 18a Abs 1 MRG) und der vorläufigen Anhebung der Hauptmietzinse (§ 18a Abs 2 MRG) ist strittig, ob und in welchem Ausmaß die Antragstellerin als Verwalterin und Hauseigentümerin die in § 45 Abs 3 MRG erwähnten Beträge zur Amortisation der seinerzeit aufgewendeten Bau-, Grund- oder Aufschließungskosten als Ausgaben in die Hauptmietzinsabrechnung aufnehmen darf. In diesem außerstreitigen Verfahren geht es um die Anhebung der Hauptmietzinse nach den Paragraphen 18, ff MRG. Bei der nunmehr bekämpften Grundsatzentscheidung (Paragraph 18 a, Absatz eins, MRG) und der vorläufigen Anhebung der Hauptmietzinse (Paragraph 18 a, Absatz 2, MRG) ist strittig, ob und in welchem Ausmaß die Antragstellerin als Verwalterin und Hauseigentümerin die in Paragraph 45, Absatz 3, MRG erwähnten Beträge zur Amortisation der seinerzeit aufgewendeten Bau-, Grund-, oder Aufschließungskosten als Ausgaben in die Hauptmietzinsabrechnung aufnehmen darf.

Das Erstgericht folgte in seiner rechtlichen Beurteilung dem Standpunkt der Antragstellerin. § 45 Abs 3 letzter Satz MRG bestimme keine Frist zur Amortisation der seinerzeit aufgewendeten Bau-, Grund- oder Aufschließungskosten. Der von der Antragstellerin gewählte Zeitraum von 50 Jahren erscheine innerhalb einer dem Vermieter zur Wahl stehenden Bandbreite angemessen, sofern dieser einmal gewählte Ansatz beibehalten werde. Die Antragstellerin habe in die Hauptmietzinsabrechnungen der Jahre 2000 bis 2011 zu Recht die entsprechenden Beträge von jährlich 79.113,79 EUR (insgesamt 949.365,48 EUR) aufgenommen. Das Erstgericht folgte in seiner rechtlichen Beurteilung dem Standpunkt der Antragstellerin. Paragraph 45, Absatz 3, letzter Satz MRG bestimme keine Frist zur Amortisation der seinerzeit aufgewendeten Bau-, Grund- oder Aufschließungskosten. Der von der Antragstellerin gewählte Zeitraum von 50 Jahren erscheine innerhalb einer dem Vermieter zur Wahl stehenden Bandbreite angemessen, sofern dieser einmal gewählte Ansatz beibehalten werde. Die Antragstellerin habe in die Hauptmietzinsabrechnungen der Jahre 2000 bis 2011 zu Recht die entsprechenden Beträge von jährlich 79.113,79 EUR (insgesamt 949.365,48 EUR) aufgenommen.

Das Rekursgericht bestätigte die Entscheidung des Erstgerichts, bewertete den Entscheidungsgegenstand mit über 10.000 EUR und ließ den ordentlichen Revisionsrekurs nicht zu. Das Erstgericht habe zwar keine Feststellungen iSd § 45 Abs 3 MRG dazu getroffen, dass das Gebäude ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel aufgrund einer nach dem 30. 6. 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sei. Das Vorbringen der Antragstellerin zu dieser Anwendungsvoraussetzung des § 45 Abs 3 MRG sei jedoch nie bestritten worden, obwohl sich die Antragsgegner mit anderen Punkten, insbesondere den Hauptmietzinsabrechnungen, detailliert auseinandergesetzt hätten. Auch wenn die Materialien zum MRG keine Erläuterungen enthielten, sei davon auszugehen, dass in § 45 Abs 3 MRG die tatsächlichen seinerzeitigen Ausgaben oder die zur Tilgung aufgenommenen Fremdmittel notwendigen Beträge gemeint sein müssten. Weitere Erwägungen zum zulässigen Amortisationszeitraum, den der Rekurswerber auf der Basis des EStG mit 66 Jahren ansetzte, seien nicht von Bedeutung. Die Frage der Höhe der Hauptmietzinsreserve sei in Verfahren nach § 18a Abs 2 MRG nur als provisorische Entscheidungsgrundlage und daher nur insoweit zu prüfen, als dies zur Beurteilung der Frage nötig sei, ob überhaupt eine Erhöhung erforderlich sei. Das Rekursgericht bestätigte die Entscheidung des Erstgerichts, bewertete den Entscheidungsgegenstand mit über 10.000 EUR und ließ den ordentlichen Revisionsrekurs nicht zu. Das Erstgericht habe zwar keine Feststellungen iSd Paragraph 45, Absatz 3, MRG dazu getroffen, dass das Gebäude ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel aufgrund einer nach dem 30. 6. 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sei. Das Vorbringen der Antragstellerin zu dieser Anwendungsvoraussetzung des Paragraph 45, Absatz 3, MRG sei jedoch nie bestritten worden, obwohl sich die Antragsgegner mit anderen Punkten, insbesondere den Hauptmietzinsabrechnungen, detailliert auseinandergesetzt hätten. Auch wenn die Materialien zum MRG keine Erläuterungen enthielten, sei davon auszugehen, dass in Paragraph 45, Absatz 3, MRG die tatsächlichen seinerzeitigen Ausgaben oder die zur Tilgung aufgenommenen Fremdmittel notwendigen Beträge gemeint sein müssten. Weitere Erwägungen zum zulässigen Amortisationszeitraum, den der Rekurswerber auf der Basis des EStG mit 66 Jahren ansetzte, seien nicht von Bedeutung. Die Frage der Höhe der Hauptmietzinsreserve sei in Verfahren nach Paragraph 18 a, Absatz 2, MRG nur als provisorische Entscheidungsgrundlage und daher nur insoweit zu prüfen, als dies zur Beurteilung der Frage nötig sei, ob überhaupt eine Erhöhung erforderlich sei.

Gegen diese Entscheidung erhob der Erstantragsgegner einen von der Antragstellerin beantworteten Revisionsrekurs.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist entgegen dem nach § 71 Abs 1 AußStrG iVm § 37 Abs 3 MRG nicht bindenden Ausspruch des Rekursgerichts zulässig. Er ist auch im Sinne einer Aufhebung der Entscheidung der Vorinstanzen berechtigt. Der Revisionsrekurs ist entgegen dem nach Paragraph 71, Absatz eins, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3,

MRG nicht bindenden Ausspruch des Rekursgerichts zulässig. Er ist auch im Sinne einer Aufhebung der Entscheidung der Vorinstanzen berechtigt.

1. § 45 Abs 3 MRG, dessen Anwendung und Auslegung hier strittig ist, regelt im Zusammenhang mit der Einhebung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbetrags in seinen Sätzen 2 und 3 Folgendes: 1. Paragraph 45, Absatz 3, MRG, dessen Anwendung und Auslegung hier strittig ist, regelt im Zusammenhang mit der Einhebung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbetrags in seinen Sätzen 2 und 3 Folgendes:

„Begehrt der Vermieter die Anhebung für einen in § 1 Abs. 4 Z 1 genannten Mietgegenstand, so gelten für die Mietgegenstände dieses Hauses ab diesem Zeitpunkt die Bestimmungen des I. Hauptstücks mit Ausnahme der Bestimmungen über die Mietzinsbildung nach § 16 Abs. 2 bis 7 und 10 über die Richtwerte nach dem Richtwertgesetz. In diesen Fällen darf der Vermieter in der Hauptmietzinsabrechnung (§ 20) auch die Beträge als Ausgaben absetzen, die in den jeweiligen Verrechnungsjahren zur Amortisation der seinerzeit aufgewendeten Bau-, Grund- oder Aufschließungskosten zu entrichten sind.“ „Begehrt der Vermieter die Anhebung für einen in Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer eins, genannten Mietgegenstand, so gelten für die Mietgegenstände dieses Hauses ab diesem Zeitpunkt die Bestimmungen des römisch eins. Hauptstücks mit Ausnahme der Bestimmungen über die Mietzinsbildung nach Paragraph 16, Absatz 2 bis 7 und 10 über die Richtwerte nach dem Richtwertgesetz. In diesen Fällen darf der Vermieter in der Hauptmietzinsabrechnung (Paragraph 20,) auch die Beträge als Ausgaben absetzen, die in den jeweiligen Verrechnungsjahren zur Amortisation der seinerzeit aufgewendeten Bau-, Grund-, oder Aufschließungskosten zu entrichten sind.“

2. Diese Bestimmung war - mit hier nicht interessierenden Abweichungen - bereits in der Stammfassung des MRG als § 41 Abs 1 Z 6 MRG enthalten. Vor der MRN 2001 BGBl I 2001/161 fand sie sich in § 45 Abs 5 MRG und erfasste zusätzlich damals in § 1 Abs 4 Z 2 MRG aufgezählte (hier nicht relevante) Mietgegenstände. Die MRN 2001 schränkte ihren Anwendungsbereich wieder auf den Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 4 Z 1 MRG ein: Mietgegenstände in Gebäuden, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel aufgrund einer nach dem 30. 6. 1953 erteilten Baubewilligung errichtet wurden (T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht [2013] § 45 MRG Rz 30, 32). Ab jenem Zeitpunkt, ab dem der Vermieter auch nur von einem einzigen Mieter des Hauses einen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag einhebt, gelten für sämtliche Mietgegenstände die Bestimmungen des I. Hauptstücks (mit Ausnahme der Bestimmungen über die Mietzinsbildung und den Richtwert) einschließlich jener über die Hauptmietzinserhöhung nach den §§ 18 ff MRG (RIS-Justiz RS0069223; RS0069421; 5 Ob 112/05i = wobl 2006/54). 2. Diese Bestimmung war - mit hier nicht interessierenden Abweichungen - bereits in der Stammfassung des MRG als Paragraph 41, Absatz eins, Ziffer 6, MRG enthalten. Vor der MRN 2001 BGBl I 2001/161 fand sie sich in Paragraph 45, Absatz 5, MRG und erfasste zusätzlich damals in Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer 2, MRG aufgezählte (hier nicht relevante) Mietgegenstände. Die MRN 2001 schränkte ihren Anwendungsbereich wieder auf den Ausnahmetatbestand des Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer eins, MRG ein: Mietgegenstände in Gebäuden, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel aufgrund einer nach dem 30. 6. 1953 erteilten Baubewilligung errichtet wurden (T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht [2013] Paragraph 45, MRG Rz 30, 32). Ab jenem Zeitpunkt, ab dem der Vermieter auch nur von einem einzigen Mieter des Hauses einen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag einhebt, gelten für sämtliche Mietgegenstände die Bestimmungen des römisch eins. Hauptstücks (mit Ausnahme der Bestimmungen über die Mietzinsbildung und den Richtwert) einschließlich jener über die Hauptmietzinserhöhung nach den Paragraphen 18, ff MRG (RIS-Justiz RS0069223; RS0069421; 5 Ob 112/05i = wobl 2006/54).

3. § 45 Abs 3 MRG definiert nicht, was unter den im letzten Satz genannten Beträgen „zur Amortisation der seinerzeit aufgewendeten Bau-, Grund- oder Aufschließungskosten“ zu verstehen ist. Höchstgerichtliche Judikatur, welche diese Frage beantwortet, existiert nicht. Auch im mietrechtlichen Schrifttum findet sich dazu keine nähere Auskunft (T. Hausmann aaO; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I 22 § 45 MRG Rz 9; Würth in Rummel³ MRG § 45 Rz 7; Weininger in Lenk/Nikodem/Weininger/Winalek, MRG § 45 Rz 8; Hawel in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht Kurzkommentar, § 45 MRG Rz 4; Schuster in Schwimann, ABGB² § 45 MRG Rz 13). 3. Paragraph 45, Absatz 3, MRG definiert nicht, was unter den im letzten Satz genannten Beträgen „zur Amortisation der seinerzeit aufgewendeten Bau-, Grund- oder Aufschließungskosten“ zu verstehen ist. Höchstgerichtliche Judikatur, welche diese Frage beantwortet, existiert nicht. Auch im mietrechtlichen Schrifttum findet sich dazu keine nähere Auskunft (T. Hausmann

aaO; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I22 Paragraph 45, MRG Rz 9; Würth in Rummel³ MRG Paragraph 45, Rz 7; Weininger in Lenk/Nikodem/Weininger/Winalek, MRG Paragraph 45, Rz 8; Hawel in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht Kurzkommentar, Paragraph 45, MRG Rz 4; Schuster in Schwimann, ABGB² Paragraph 45, MRG Rz 13).

4. Nach den Materialien zur Stammfassung (425 BlgNR 15. GP 44 f) sollten mit der nunmehr in§ 45 Abs 3 MRG enthaltenen Bestimmung die Fälle berücksichtigt werden, in denen der (zumeist vereinbarte) Hauptmietzins für einen in einem Neubau gelegenen Mietgegenstand niedriger war, als der für den Mietgegenstand in Abs 1 Z 3 und 4 zugestandene Erhaltungsbeitrag. Um zu verhindern, dass die ordnungsgemäße Erhaltung solcher Neubauten in Hinkunft gefährdet wäre, wurde dem Vermieter die Einhebung des Erhaltungsbeitrags unter der Bedingung zugestanden, dass für die Mietgegenstände der Baulichkeit ab diesem Zeitpunkt alle Bestimmungen dieses Bundesgesetzes gelten sollten (freiwillige Unterstellung der Mietgegenstände).4. Nach den Materialien zur Stammfassung (425 BlgNR 15. Gesetzgebungsperiode 44, f) sollten mit der nunmehr in Paragraph 45, Absatz 3, MRG enthaltenen Bestimmung die Fälle berücksichtigt werden, in denen der (zumeist vereinbarte) Hauptmietzins für einen in einem Neubau gelegenen Mietgegenstand niedriger war, als der für den Mietgegenstand in Absatz eins, Ziffer 3 und 4 zugestandene Erhaltungsbeitrag. Um zu verhindern, dass die ordnungsgemäße Erhaltung solcher Neubauten in Hinkunft gefährdet wäre, wurde dem Vermieter die Einhebung des Erhaltungsbeitrags unter der Bedingung zugestanden, dass für die Mietgegenstände der Baulichkeit ab diesem Zeitpunkt alle Bestimmungen dieses Bundesgesetzes gelten sollten (freiwillige Unterstellung der Mietgegenstände).

5. Bau-, Grund- oder Aufschließungskosten sind schon begrifflich nur Kosten, die für die Errichtung eines Gebäudes aufgewendet werden. Solche Kosten sind - ausgenommen im Anwendungsbereich des WGG und des Förderungsrechts - vom Vermieter, nicht aber vom Mieter zu tragen. Wie aus § 13 Abs 3 MRG in der Stammfassung (der frei vereinbarte Mietzinse in geförderten Neubauten beschränkt durch die Förderungsbestimmungen zuließ) zu ersehen ist, verstand das Gesetz den in § 45 Abs 3 MRG verwendeten Begriff „Amortisation“ als „Abstattung“, die bei der Ermittlung der Mietzinsreserve als absetzbarer Betrag galt. Allein der vor allem bei Kreditverbindlichkeiten durchaus gängige Begriff der „Abstattung“ spricht iVm den in § 45 Abs 3 MRG verwendeten Formulierungen zur Absetzung von in den jeweiligen Verrechnungsjahren zu entrichtenden Ausgaben dafür, dass hier vom Vermieter im jeweiligen Abrechnungszeitraum tatsächlich zu zahlende Beträge gemeint sind und nicht fiktive Absetzbeträge, die über einen bestimmten durch das EStG festgelegten oder vom Vermieter (wie offenbar hier) frei gewählten Zeitraum berechnet werden.5. Bau-, Grund- oder Aufschließungskosten sind schon begrifflich nur Kosten, die für die Errichtung eines Gebäudes aufgewendet werden. Solche Kosten sind - ausgenommen im Anwendungsbereich des WGG und des Förderungsrechts - vom Vermieter, nicht aber vom Mieter zu tragen. Wie aus Paragraph 13, Absatz 3, MRG in der Stammfassung (der frei vereinbarte Mietzinse in geförderten Neubauten beschränkt durch die Förderungsbestimmungen zuließ) zu ersehen ist, verstand das Gesetz den in Paragraph 45, Absatz 3, MRG verwendeten Begriff „Amortisation“ als „Abstattung“, die bei der Ermittlung der Mietzinsreserve als absetzbarer Betrag galt. Allein der vor allem bei Kreditverbindlichkeiten durchaus gängige Begriff der „Abstattung“ spricht in Verbindung mit den in Paragraph 45, Absatz 3, MRG verwendeten Formulierungen zur Absetzung von in den jeweiligen Verrechnungsjahren zu entrichtenden Ausgaben dafür, dass hier vom Vermieter im jeweiligen Abrechnungszeitraum tatsächlich zu zahlende Beträge gemeint sind und nicht fiktive Absetzbeträge, die über einen bestimmten durch das EStG festgelegten oder vom Vermieter (wie offenbar hier) frei gewählten Zeitraum berechnet werden.

6. Nach § 20 Abs 1 Z 2 lit d MRG können die zur Tilgung und Verzinsung eines Förderungsdarlehens oder geförderten Darlehens erforderlichen Beträge als Ausgaben in die Hauptmietzinsabrechnung aufgenommen werden. Auch hier sind keine fiktiven, sondern im Verrechnungszeitraum tatsächlich aufgelaufene Rückzahlungen des Vermieters gemeint. Rückzahlungen des Vermieters auf nicht geförderte Kredite oder Darlehen fallen hingegen nicht unter § 20 Abs 1 Z 2 lit d MRG (5 Ob 295/03y = wobl 2006, 33). § 45 Abs 3 MRG ist nur im Fall der nicht geförderten Errichtung eines Neubaus iSd § 1 Abs 4 Z 1 MRG anzuwenden. Schon aus dem Grund kann der Vermieter keine Zahlungen für die Tilgung der im Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes entstandenen, in § 45 Abs 3 MRG umschriebenen Kosten als Ausgabe in § 20 Abs 1 Z 2 lit d MRG in die Hauptmietzinsabrechnung aufnehmen. Dafür verschafft § 45 Abs 3 MRG eben einen Ausgleich, um die Erhaltung auch nicht geförderter Neubauten zu sichern⁶. Nach Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer 2, Litera d, MRG können die zur Tilgung und Verzinsung eines Förderungsdarlehens oder geförderten Darlehens erforderlichen Beträge als Ausgaben in die Hauptmietzinsabrechnung aufgenommen werden. Auch hier sind keine fiktiven, sondern im Verrechnungszeitraum tatsächlich aufgelaufene Rückzahlungen des

Vermieters gemeint. Rückzahlungen des Vermieters auf nicht geförderte Kredite oder Darlehen fallen hingegen nicht unter Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer 2, Litera d, MRG (5 Ob 295/03y = wobl 2006, 33). Paragraph 45, Absatz 3, MRG ist nur im Fall der nicht geförderten Errichtung eines Neubaus iSd Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer eins, MRG anzuwenden. Schon aus dem Grund kann der Vermieter keine Zahlungen für die Tilgung der im Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes entstandenen, in Paragraph 45, Absatz 3, MRG umschriebenen Kosten als Ausgabe in Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer 2, Litera d, MRG in die Hauptmietzinsabrechnung aufnehmen. Dafür verschafft Paragraph 45, Absatz 3, MRG eben einen Ausgleich, um die Erhaltung auch nicht geförderter Neubauten zu sichern.

7. § 45 Abs 3 letzter Satz MRG ist aus diesen Erwägungen so auszulegen, dass er nur tatsächlich vom Vermieter in den jeweiligen Verrechnungsjahren zu zahlende Beträge erfasst und nicht fiktive Absetzbeträge. Dieses Verständnis schließt auch die vom Revisionsrekurswerber befürchtete willkürliche Festsetzung einer Amortisationszeit durch den Vermieter aus. Seine, bei einer gegenteiligen Interpretation aufgrund der fehlenden Determination eines Amortisationszeitraums tatsächlich in Erwägung zu ziehenden verfassungsrechtlichen Bedenken kommen bei diesem Ergebnis nicht zum Tragen. 7. Paragraph 45, Absatz 3, letzter Satz MRG ist aus diesen Erwägungen so auszulegen, dass er nur tatsächlich vom Vermieter in den jeweiligen Verrechnungsjahren zu zahlende Beträge erfasst und nicht fiktive Absetzbeträge. Dieses Verständnis schließt auch die vom Revisionsrekurswerber befürchtete willkürliche Festsetzung einer Amortisationszeit durch den Vermieter aus. Seine, bei einer gegenteiligen Interpretation aufgrund der fehlenden Determination eines Amortisationszeitraums tatsächlich in Erwägung zu ziehenden verfassungsrechtlichen Bedenken kommen bei diesem Ergebnis nicht zum Tragen.

8. Ob es sich um derartige Beträge handelt, ist jedoch offen. Sowohl die Vorinstanzen als auch die Parteien gingen ja offensichtlich davon aus, dass in die vorgelegten Hauptmietzinsabrechnungen fiktive Absetzbeträge aufgenommen werden durften, die nach dem vom Vermieter frei gewählten 50-jährigen Amortisationszeitraum berechnet wurden. Bei der Ermittlung der Mietzinsreserve wurden zudem die für den zwölfjährigen Zeitraum von 2000 bis 2011 gelegten Hauptmietzinsabrechnungen berücksichtigt und nicht der zehnjährige Beobachtungszeitraum iSd §§ 18 Abs 1 und 19 Abs 1 Z 1 MRG. Obwohl nach der von der Antragstellerin als Beilage B vorgelegten Urkunde ein „Eigenmittelkredit“ bereits ab 1964 getilgt werden sollte, scheinen in den Hauptmietzinsabrechnungen erst ab dem Jahr 2006 „Eigenmittelannuitäten“ über 79.113,79 EUR jährlich als Passiva auf. In den Jahren zuvor finden sich ausgabenseitig nur Beträge in unterschiedlicher Höhe unter der Bezeichnung „Schuldendienst“. 8. Ob es sich um derartige Beträge handelt, ist jedoch offen. Sowohl die Vorinstanzen als auch die Parteien gingen ja offensichtlich davon aus, dass in die vorgelegten Hauptmietzinsabrechnungen fiktive Absetzbeträge aufgenommen werden durften, die nach dem vom Vermieter frei gewählten 50-jährigen Amortisationszeitraum berechnet wurden. Bei der Ermittlung der Mietzinsreserve wurden zudem die für den zwölfjährigen Zeitraum von 2000 bis 2011 gelegten Hauptmietzinsabrechnungen berücksichtigt und nicht der zehnjährige Beobachtungszeitraum iSd Paragraphen 18, Absatz eins und 19 Absatz eins, Ziffer eins, MRG. Obwohl nach der von der Antragstellerin als Beilage B vorgelegten Urkunde ein „Eigenmittelkredit“ bereits ab 1964 getilgt werden sollte, scheinen in den Hauptmietzinsabrechnungen erst ab dem Jahr 2006 „Eigenmittelannuitäten“ über 79.113,79 EUR jährlich als Passiva auf. In den Jahren zuvor finden sich ausgabenseitig nur Beträge in unterschiedlicher Höhe unter der Bezeichnung „Schuldendienst“.

9. Der Inhalt einer Grundsatzentscheidung nach § 18a Abs 1 MRG besteht zwar nur darin, die einzelnen Arbeiten nach Art und Umfang und den Verteilungszeitraum innerhalb eines Verfahrens nach den §§ 18, 19 MRG festzustellen (5 Ob 12/01b = SZ 74/18; RIS-JustizRS0070025 [T1]). Die Richtigkeit der Hauptmietzinsabrechnung ist nur soweit zu prüfen, als dies zur Beurteilung der Frage nötig ist, ob überhaupt eine Erhöhung zulässig ist (Würth/Zingher/Kovanyi aaO § 18 MRG Rz 19; E. Hausmann in Hausmann/Vonkilch aaO § 18a MRG Rz 5 f je mwN). Für die Bewilligung der vorläufigen Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses nach § 18a Abs 2 MRG müssen die provisorischen Entscheidungsgrundlagen überdies dazu ausreichen, Beginn und Ausmaß einer vorläufigen Erhöhung, die das voraussichtliche Ausmaß der endgültigen Erhöhung nicht übersteigen soll, festzulegen (Würth/Zingher/Kovanyi aaO Rz 20; E. Hausmann aaO Rz 20). 9. Der Inhalt einer Grundsatzentscheidung nach Paragraph 18 a, Absatz eins, MRG besteht zwar nur darin, die einzelnen Arbeiten nach Art und Umfang und den Verteilungszeitraum innerhalb eines Verfahrens nach den Paragraphen 18, 19, MRG festzustellen (5 Ob 12/01b = SZ 74/18; RIS-JustizRS0070025 [T1]). Die Richtigkeit der Hauptmietzinsabrechnung ist nur soweit zu prüfen, als dies zur Beurteilung der Frage nötig ist, ob überhaupt eine Erhöhung zulässig ist (Würth/Zingher/Kovanyi aaO Paragraph 18, MRG Rz 19; E. Hausmann in Hausmann/Vonkilch aaO Paragraph 18 a, MRG Rz 5 f je mwN). Für die Bewilligung der vorläufigen Einhebung eines

erhöhten Hauptmietzins nach Paragraph 18 a, Absatz 2, MRG müssen die provisorischen Entscheidungsgrundlagen überdies dazu ausreichen, Beginn und Ausmaß einer vorläufigen Erhöhung, die das voraussichtliche Ausmaß der endgültigen Erhöhung nicht übersteigen soll, festzulegen (Würth/Zingher/Kovanyi aaO Rz 20; E. Hausmann aaO Rz 20).

10. Es ist aber keine im Verfahren zur vorläufigen Erhöhung zu lösende (RIS-JustizRS0118790) Frage der materiellen Richtigkeit einer Hauptmietzinsabrechnung, wenn der Vermieter eine vorwiegend auf fiktive Mietzinseinnahmen gegründete „Hauptmietzinsabrechnung“ vorlegt, weil diese keine dem § 20 MRG entsprechende, von § 19 Abs 1 Z 2 MRG geforderte Hauptmietzinsabrechnung darstellt (5 Ob 204/09z = immolex 2010, 284/101; RIS-JustizRS0118790 [T1]). 10. Es ist aber keine im Verfahren zur vorläufigen Erhöhung zu lösende (RIS-JustizRS0118790) Frage der materiellen Richtigkeit einer Hauptmietzinsabrechnung, wenn der Vermieter eine vorwiegend auf fiktive Mietzinseinnahmen gegründete „Hauptmietzinsabrechnung“ vorlegt, weil diese keine dem Paragraph 20, MRG entsprechende, von Paragraph 19, Absatz eins, Ziffer 2, MRG geforderte Hauptmietzinsabrechnung darstellt (5 Ob 204/09z = immolex 2010, 284/101; RIS-JustizRS0118790 [T1]).

11. Gleiches hat im vorliegenden Fall zu gelten, in dem die Antragstellerin als Vermieterin dem Gesetz widersprechend fiktive Abrechnungsbeträge im Zusammenhang mit angeblich aufgewendeten Bau-, Grund- oder Aufschließungskosten in die Hauptmietzinsabrechnung als Ausgabe aufnimmt, zumal der Mieter aus den vorgelegten Abrechnungen nicht (durchgehend) erkennen kann, um welche Ausgaben es sich eigentlich handelt und wie diese berechnet wurden. Nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs liegt nur dann eine ordnungsgemäße Hauptmietzinsabrechnung 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). Das ist bei der strittigen Position nicht der Fall. 11. Gleiches hat im vorliegenden Fall zu gelten, in dem die Antragstellerin als Vermieterin dem Gesetz widersprechend fiktive Abrechnungsbeträge im Zusammenhang mit angeblich aufgewendeten Bau-, Grund-, oder Aufschließungskosten in die Hauptmietzinsabrechnung als Ausgabe aufnimmt, zumal der Mieter aus den vorgelegten Abrechnungen nicht (durchgehend) erkennen kann, um welche Ausgaben es sich eigentlich handelt und wie diese berechnet wurden. Nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs liegt nur dann eine ordnungsgemäße Hauptmietzinsabrechnung 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). Das ist bei der strittigen Position nicht der Fall.

12. Um die Parteien nicht mit der erstmals vom Obersten Gerichtshof geäußerten Rechtsansicht zur Aufnahme von Ausgaben in § 45 Abs 3 letzter Satz MRG in die Hauptmietzinsabrechnungen zu überraschen, ist anders als in dem zu 5 Ob 204/09z entschiedenen Fall nicht mit einer Abweisung der nach § 18a Abs 1 und 2 MRG gestellten Anträge vorzugehen. Grundsatzentscheidungen nach § 18a Abs 1 MRG sollen dem Vermieter ja ermöglichen, ohne Risiko bereits zu einem sehr frühzeitigen Zeitpunkt mit der Durchführung der Arbeiten beginnen zu können (Würth/Zingher/Kovanyi aaO § 18 MRG Rz 18; E. Hausmann aaO Rz 1). 12. Um die Parteien nicht mit der erstmals vom Obersten Gerichtshof geäußerten Rechtsansicht zur Aufnahme von Ausgaben in Paragraph 45, Absatz 3, letzter Satz MRG in die Hauptmietzinsabrechnungen zu überraschen, ist anders als in dem zu 5 Ob 204/09z entschiedenen Fall nicht mit einer Abweisung der nach Paragraph 18 a, Absatz eins und 2 MRG gestellten Anträge vorzugehen. Grundsatzentscheidungen nach Paragraph 18 a, Absatz eins, MRG sollen dem Vermieter ja ermöglichen, ohne Risiko bereits zu einem sehr frühzeitigen Zeitpunkt mit der Durchführung der Arbeiten beginnen zu können (Würth/Zingher/Kovanyi aaO Paragraph 18, MRG Rz 18; E. Hausmann aaO Rz 1).

13. Im fortgesetzten Verfahren ist es der Vermieterin somit zu ermöglichen, korrigierte Hauptmietzinsabrechnungen vorzulegen, um die in § 18a Abs 1 und 2 MRG geforderten Voraussetzungen ausreichend zu bescheinigen. 13. Im fortgesetzten Verfahren ist es der Vermieterin somit zu ermöglichen, korrigierte Hauptmietzinsabrechnungen vorzulegen, um die in Paragraph 18 a, Absatz eins und 2 MRG geforderten Voraussetzungen ausreichend zu bescheinigen.

14. Da die Anträge nach § 18a Abs 1 und 2 MRG ohnehin nicht abschließend beurteilt werden können, wird das Erstgericht auch die Frage zu erörtern haben, ob es sich tatsächlich um ein Gebäude handelt, das ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel aufgrund einer nach dem 30. 6. 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde (§ 1 Abs 4 Z 1 MRG). Nur in diesem Fall ist § 45 Abs 3 MRG überhaupt anzuwenden. Die Antragsgegner haben das Vorbringen der Antragstellerin zu diesem Punkt zwar im erstinstanzlichen Verfahren nicht bestritten. Wie der Revisionsrekurs aber

zutreffend aufzeigt, besteht nach der ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs (RIS-Justiz RS0069235) grundsätzlich die Vermutung für die Vollenwendung des MRG. Für das Vorliegen eines Ausnahmetatbestands des § 1 Abs 4 Z 1 MRG ist die Vermieterin auch im Verfahren nach den §§ 18 ff MRG behauptungs- und beweispflichtig (vgl 5 Ob 105/99y). Aus prozessökonomischen Gründen wird dieser Punkt im fortgesetzten Verfahren als erster zu klären sein.¹⁴ Da die Anträge nach Paragraph 18 a, Absatz eins und 2 MRG ohnehin nicht abschließend beurteilt werden können, wird das Erstgericht auch die Frage zu erörtern haben, ob es sich tatsächlich um ein Gebäude handelt, das ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel aufgrund einer nach dem 30. 6. 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde (Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer eins, MRG). Nur in diesem Fall ist Paragraph 45, Absatz 3, MRG überhaupt anzuwenden. Die Antragsgegner haben das Vorbringen der Antragstellerin zu diesem Punkt zwar im erstinstanzlichen Verfahren nicht bestritten. Wie der Revisionsrekurs aber zutreffend aufzeigt, besteht nach der ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs (RIS-Justiz RS0069235) grundsätzlich die Vermutung für die Vollenwendung des MRG. Für das Vorliegen eines Ausnahmetatbestands des Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer eins, MRG ist die Vermieterin auch im Verfahren nach den Paragraphen 18, ff MRG behauptungs- und beweispflichtig (vergleiche 5 Ob 105/99y). Aus prozessökonomischen Gründen wird dieser Punkt im fortgesetzten Verfahren als erster zu klären sein.

15. Die Entscheidung über die Kosten gründet sich auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG iVm § 78 AußStrG.¹⁵ Die Entscheidung über die Kosten gründet sich auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG in Verbindung mit Paragraph 78, AußStrG.

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E110115

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2014:0050OB00159.14I.1216.000

Im RIS seit

26.03.2015

Zuletzt aktualisiert am

22.02.2016

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