

TE OGH 1984/11/27 5Ob28/84

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.11.1984

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin S*****, vertreten durch Dr. Ernst Blanke, Rechtsanwalt in Hallein, wider die Antragsgegner 1) Elfriede E*****, 2) Anton K*****, 3) Adolf M*****, 4) Franz D*****, 5) Herta S*****, 6) Helene S*****, 7) Raiko R*****, 8) Rupert E*****, 9) Luise D***** und 10) Erich S*****, alle *****, alle vertreten durch Dr. Karl Wampl, Rechtsanwalt in Oberndorf, und 11) Hans G*****, wegen Erhöhung des Hauptmietzinses gemäß § 18 MRG, infolge Revisionsrekurses der unter Punkt 1 bis 10 angeführten Antragsgegner gegen den Beschluss des Landesgerichts Salzburg als Rekursgericht vom 19. Jänner 1984, GZ 33 R 804/83-13, womit der Beschluss des Bezirksgerichts Hallein vom 6. Oktober 1983, GZ Msch 7/83-9, aufgehoben wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin S*****, vertreten durch Dr. Ernst Blanke, Rechtsanwalt in Hallein, wider die Antragsgegner 1) Elfriede E*****, 2) Anton K*****, 3) Adolf M*****, 4) Franz D*****, 5) Herta S*****, 6) Helene S*****, 7) Raiko R*****, 8) Rupert E*****, 9) Luise D***** und 10) Erich S*****, alle *****, alle vertreten durch Dr. Karl Wampl, Rechtsanwalt in Oberndorf, und 11) Hans G*****, wegen Erhöhung des Hauptmietzinses gemäß Paragraph 18, MRG, infolge Revisionsrekurses der unter Punkt 1 bis 10 angeführten Antragsgegner gegen den Beschluss des Landesgerichts Salzburg als Rekursgericht vom 19. Jänner 1984, GZ 33 R 804/83-13, womit der Beschluss des Bezirksgerichts Hallein vom 6. Oktober 1983, GZ Msch 7/83-9, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die rekurrierenden Antragsgegner sind schuldig, der Antragstellerin binnen 14 Tagen die mit 160 S bestimmten Barauslagen der Rechtsmittelgegenschrift zu ersetzen.

Die übrigen Kosten der Rechtsmittelgegenschrift hat die Antragstellerin selbst zu tragen.

Die rekurrierenden Antragsgegner haben die Kosten ihres erfolglosen Rechtsmittels selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin, Eigentümerin des Hauses ***** in *****, begehrte gemäß § 18 MRG die Erhöhung der von den Antragsgegnern als Hauptmieter von Wohnungen in diesem Hause zu zahlenden Hauptmietzinse. Sie begründet dieses

Begehren damit, dass sie anlässlich des Anschlusses des Hauses an einen neu errichteten Kanal unvorhergesehenerweise den nicht mehr benützbar gewesenen Anschlusskanal erneuern musste und eine spätere Reparatur wesentlich höhere Kosten verursacht hätte. Die Antragstellerin, Eigentümerin des Hauses ***** in *****, beehrte gemäß Paragraph 18, MRG die Erhöhung der von den Antragsgegnern als Hauptmieter von Wohnungen in diesem Hause zu zahlenden Hauptmietzinse. Sie begründet dieses Begehren damit, dass sie anlässlich des Anschlusses des Hauses an einen neu errichteten Kanal unvorhergesehenerweise den nicht mehr benützbar gewesenen Anschlusskanal erneuern musste und eine spätere Reparatur wesentlich höhere Kosten verursacht hätte.

Die Antragsgegner sprachen sich gegen die Hauptmietzinserhöhung mit der Begründung aus, dass das Begehren nach dem Wortlaut des § 18 MRG nicht zulässig sei: dort werde gefordert, dass die Arbeiten erst nach Antragstellung durchgeführt werden, hier aber seien sie bereits vorher erfolgt. Die Antragsgegner sprachen sich gegen die Hauptmietzinserhöhung mit der Begründung aus, dass das Begehren nach dem Wortlaut des Paragraph 18, MRG nicht zulässig sei: dort werde gefordert, dass die Arbeiten erst nach Antragstellung durchgeführt werden, hier aber seien sie bereits vorher erfolgt.

Das Erstgericht gab den Antragsgegnern recht und wies den Antrag ab.

Das Rekursgericht hob mit dem Vorbehalt der Rechtskraft seiner Entscheidung den Sachbeschluss des Erstgerichts auf und trug diesem die neuerliche Verhandlung und Entscheidung auf. Es äußerte die Rechtsansicht, dass eine dem Zweck der gesetzlichen Regelung entsprechende Auslegung eine Erhöhung der Hauptmietzinse auch nach Durchführung der Erhaltungsarbeiten gestatte, wobei freilich - im Sinne der Rechtsprechung zum vergleichbaren Tatbestand des § 7 MG - den Vermieter die Beweislast für die Notwendigkeit und Preisangemessenheit der Arbeiten treffe. Das Rekursgericht hob mit dem Vorbehalt der Rechtskraft seiner Entscheidung den Sachbeschluss des Erstgerichts auf und trug diesem die neuerliche Verhandlung und Entscheidung auf. Es äußerte die Rechtsansicht, dass eine dem Zweck der gesetzlichen Regelung entsprechende Auslegung eine Erhöhung der Hauptmietzinse auch nach Durchführung der Erhaltungsarbeiten gestatte, wobei freilich - im Sinne der Rechtsprechung zum vergleichbaren Tatbestand des Paragraph 7, MG - den Vermieter die Beweislast für die Notwendigkeit und Preisangemessenheit der Arbeiten treffe.

Gegen diese Entscheidung des Rekursgerichts wenden sich die Antragsgegner mit Revisionsrekurs. Sie begehren die Wiederherstellung des Sachbeschlusses des Erstgerichts.

Die Antragstellerin hat in ihrer Rechtsmittelgegenschrift beantragt, dem Rechtsmittel nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist nicht berechtigt.

Der 5. Senat des Obersten Gerichtshofs hat zu der aufgeworfenen Rechtsfrage in der Zwischenzeit mit der Entscheidung vom 9. 10. 1984, 5 Ob 42/84, ausgesprochen, dass ein Antrag nach § 18 MRG nicht schon deshalb abgewiesen werden dürfe, weil die notwendigen Erhaltungsarbeiten bereits durchgeführt worden sind. Die Zulässigkeit des Begehrens nach dieser Gesetzesstelle ist nicht nur auf den dort ausdrücklich bezeichneten Fall durchzuführender, unmittelbar heranstehender größerer Erhaltungsarbeiten beschränkt, sondern muss auch dann bejaht werden, wenn der Vermieter nicht die Begutachtung im Verfahren nach § 19 Abs 1 MRG abgewartet und das Beweisrisiko für die Notwendigkeit der Arbeit auf sich genommen hat (Würth-Zingher, MRG2 Anm 11 zu § 19). Es muss bloß sichergestellt sein, dass durch die spätere Antragstellung kein Vorteil des Vermieters durch Inanspruchnahme der „Investitionsprämie“ im Sinne des § 20 Abs 1 Z 2 lit b MRG eintritt. Der 5. Senat des Obersten Gerichtshofs hat zu der aufgeworfenen Rechtsfrage in der Zwischenzeit mit der Entscheidung vom 9. 10. 1984, 5 Ob 42/84, ausgesprochen, dass ein Antrag nach Paragraph 18, MRG nicht schon deshalb abgewiesen werden dürfe, weil die notwendigen Erhaltungsarbeiten bereits durchgeführt worden sind. Die Zulässigkeit des Begehrens nach dieser Gesetzesstelle ist nicht nur auf den dort ausdrücklich bezeichneten Fall durchzuführender, unmittelbar heranstehender größerer Erhaltungsarbeiten beschränkt, sondern muss auch dann bejaht werden, wenn der Vermieter nicht die Begutachtung im Verfahren nach Paragraph 19, Absatz eins, MRG abgewartet und das Beweisrisiko für die Notwendigkeit der Arbeit auf sich genommen hat (Würth-Zingher, MRG2 Anmerkung 11, zu Paragraph 19,). Es muss bloß sichergestellt sein, dass durch die spätere Antragstellung kein Vorteil des Vermieters durch Inanspruchnahme der „Investitionsprämie“ im Sinne des Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer 2, Litera b, MRG eintritt.

Mit Recht hat daher das Rekursgericht die vom Erstgericht geteilte Rechtsansicht der Antragsgegner verworfen und dem Erstgericht die Ergänzung des Verfahrens zur Prüfung der gesetzlichen Voraussetzungen für das Begehren auf Erhöhung der Hauptmietzinse nach § 18 MRG aufgetragen. Mit Recht hat daher das Rekursgericht die vom Erstgericht geteilte Rechtsansicht der Antragsgegner verworfen und dem Erstgericht die Ergänzung des Verfahrens zur Prüfung der gesetzlichen Voraussetzungen für das Begehren auf Erhöhung der Hauptmietzinse nach Paragraph 18, MRG aufgetragen.

Der Revisionsrekurs der Antragsgegner erweist sich aus den dargelegten Erwägungen als nicht berechtigt.

Der Ausspruch über die Kosten des Verfahrens über diesen Revisionsrekurs und die dazu eingebrachte Rechtsmittelgegenschrift beruht auf den § 37 Abs 3 Z 19 MRG und §§ 40, 50 ZPO. Der Ausspruch über die Kosten des Verfahrens über diesen Revisionsrekurs und die dazu eingebrachte Rechtsmittelgegenschrift beruht auf den Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, MRG und Paragraphen 40, 50, ZPO.

Textnummer

E113777

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1984:0050OB00028.840.1127.000

Im RIS seit

11.03.2016

Zuletzt aktualisiert am

11.03.2016

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