

TE OGH 1984/10/9 5Ob42/84

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 09.10.1984

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 Vermieter 1. Ingrid H*****, 2. Maria H*****, 3. Dietlinde G*****, und 4. Adolf N*****, alle vertreten durch Dr. Franz Speierl, Rechtsanwalt in Wien, gegen den Mieter Ing. Hubert H*****, vertreten durch Dr. Otto Schuhmeister, Rechtsanwalt in Schwechat, wegen §§ 18, 19, 37 Abs 1 Z 10 MRG, infolge Rekurses des Mieters gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 13. März 1984, GZ 41 R 954/83-9, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Schwechat vom 16. August 1983, GZ Msch 3/83-6, aufgehoben wurde, folgenden 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 Vermieter 1. Ingrid H*****, 2. Maria H*****, 3. Dietlinde G*****, und 4. Adolf N*****, alle vertreten durch Dr. Franz Speierl, Rechtsanwalt in Wien, gegen den Mieter Ing. Hubert H*****, vertreten durch Dr. Otto Schuhmeister, Rechtsanwalt in Schwechat, wegen Paragraphen 18, 19, 37, Absatz eins, Ziffer 10, MRG, infolge Rekurses des Mieters gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 13. März 1984, GZ 41 R 954/83-9, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Schwechat vom 16. August 1983, GZ Msch 3/83-6, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Vermieter beehrten am 9. 3. 1983 beim Erstgericht die Erhöhung des Hauptmietzinses zur Deckung des Fehlbetrags, weil eine Mietzinsreserve infolge der Zinsbildung nach dem Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz nicht geschaffen werden konnte und die Kosten der von den Vermietern durchgeführten Dachreparatur die während des Verteilungszeitraums von zehn Jahren zu erwartenden Hauptmietzinseinnahmen übersteigen.

Das Erstgericht wies den Antrag ab, weil ein Antrag nach den §§ 18 und 19 MRG nur zugelassen sei, wenn die vom Vermieter durchzuführende größere Erhaltungsarbeit unmittelbar bevorstehe (§ 18 Abs 1 Satz 1 MRG). Eine vom Vermieter bereits durchgeführte Erhaltungsarbeit könne nicht zum Anlass für eine Erhöhung des Hauptmietzinses genommen werden. Das Erstgericht wies den Antrag ab, weil ein Antrag nach den Paragraphen 18 und 19 MRG nur

zugelassen sei, wenn die vom Vermieter durchzuführende größere Erhaltungsarbeit unmittelbar bevorstehe (Paragraph 18, Absatz eins, Satz 1 MRG). Eine vom Vermieter bereits durchgeführte Erhaltungsarbeit könne nicht zum Anlass für eine Erhöhung des Hauptmietzinses genommen werden.

Das Gericht zweiter Instanz gab dem Rekurs der Vermieter gegen diesen Sachbeschluss Folge und hob den Beschluss mit Setzung des Rechtskraftvorbehalts auf. Es trug dem Erstgericht die Entscheidung nach Durchführung des Verfahrens auf. Lehre und Rechtsprechung hätten einen Antrag auf Entscheidung über die Zulässigkeit der Erhöhung der Hauptmietzinse nach den §§ 7 und 28 Abs 3 MG auch dann für statthaft angesehen, wenn die Erhaltungsarbeiten schon durchgeführt waren, obwohl auch § 27 Abs 1 lit a MG anordnete, dass Anträgen nach § 7 MG ein „Kostenvoranschlag über die beabsichtigte Erhaltungsarbeit“ beizufügen ist. Gleiches sehe jetzt § 19 Abs 1 Z 1 MRG vor. Aus der lediglich den Umfang der Erhaltungsarbeiten näher umschreibenden Textierung des § 18 MRG, wonach „unmittelbar heranstehend“ jede unaufschiebbare, bautechnisch notwendige Erhaltungsarbeit sei, dürfe nicht abgeleitet werden, dass die Mietzinserhöhung nur möglich ist, wenn die Arbeiten noch nicht ausgeführt wurden. Der im § 3 Z 2 lit a bis c und § 6 Abs 1 MRG vorgesehene Auftrag zur Durchführung privilegierter Arbeiten ohne Prüfung der Finanzierung spreche ebenfalls dafür, dass ein Antrag nach den §§ 18 und 19 MRG auch nach Durchführung der Arbeiten gestellt werden könne. Das Gericht zweiter Instanz gab dem Rekurs der Vermieter gegen diesen Sachbeschluss Folge und hob den Beschluss mit Setzung des Rechtskraftvorbehalts auf. Es trug dem Erstgericht die Entscheidung nach Durchführung des Verfahrens auf. Lehre und Rechtsprechung hätten einen Antrag auf Entscheidung über die Zulässigkeit der Erhöhung der Hauptmietzinse nach den Paragraphen 7 und 28 Absatz 3, MG auch dann für statthaft angesehen, wenn die Erhaltungsarbeiten schon durchgeführt waren, obwohl auch Paragraph 27, Absatz eins, Litera a, MG anordnete, dass Anträgen nach Paragraph 7, MG ein „Kostenvoranschlag über die beabsichtigte Erhaltungsarbeit“ beizufügen ist. Gleiches sehe jetzt Paragraph 19, Absatz eins, Ziffer eins, MRG vor. Aus der lediglich den Umfang der Erhaltungsarbeiten näher umschreibenden Textierung des Paragraph 18, MRG, wonach „unmittelbar heranstehend“ jede unaufschiebbare, bautechnisch notwendige Erhaltungsarbeit sei, dürfe nicht abgeleitet werden, dass die Mietzinserhöhung nur möglich ist, wenn die Arbeiten noch nicht ausgeführt wurden. Der im Paragraph 3, Ziffer 2, Litera a bis c und Paragraph 6, Absatz eins, MRG vorgesehene Auftrag zur Durchführung privilegierter Arbeiten ohne Prüfung der Finanzierung spreche ebenfalls dafür, dass ein Antrag nach den Paragraphen 18 und 19 MRG auch nach Durchführung der Arbeiten gestellt werden könne.

Diesen Aufhebungsbeschluss bekämpft der einzige Hauptmieter im Hause mit seinem zulässigen Rekurs (§ 37 Abs 3 Z 18 MRG). Diesen Aufhebungsbeschluss bekämpft der einzige Hauptmieter im Hause mit seinem zulässigen Rekurs (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 18, MRG).

Die Vermieter haben eine Rekursbeantwortung nicht erstattet.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs gegen den Aufhebungsbeschluss ist nicht berechtigt.

Der Rechtsmittelwerber, der die Wiederherstellung des den Antrag abweisenden Sachbeschlusses des Erstgerichts anstrebt, meint, der Gesetzgeber habe durch die Wortwahl im § 18 Abs 1 und im § 19 Abs 1 Z 1 MRG einer Rechtsanwendung die Grundlage entzogen, die den Antrag auf Erhöhung der Hauptmietzinse nach § 7 MG auch noch nach Vornahme der Erhaltungsarbeit zuließ, und angeordnet, dass nur für erst in Zukunft auszuführende Erhaltungsarbeiten eine Erhöhung der Hauptmietzinse begehrt werden könne. Der Oberste Gerichtshof hat zu dem Streit, ob die Antragstellung nach den §§ 18 und 19 MRG auch nach Vornahme der größeren Erhaltungsarbeit erfolgen kann, bisher nicht Stellung genommen. Er teilt die Ansicht des Gerichts zweiter Instanz, dass ein solcher Antrag nicht schon deshalb abgewiesen werden darf, weil keine erst künftig auszuführenden Erhaltungsarbeiten beabsichtigt sind sondern die den Fehlbetrag bewirkenden Auslagen schon getätigt wurden. Da das Gesetz ausdrücklich vorsieht, dass der Vermieter die im § 3 Abs 3 Z 2 letzter Satz MRG bezeichneten privilegierten Arbeiten vorweg durchzuführen hat und im § 6 Abs 1 MRG den Auftrag zur Vornahme dieser bestimmten Erhaltungsarbeiten ohne Rücksicht auf Deckung in Mietzinsreserve und Mietzinseingängen (§ 6 Abs 4 MRG) kennt, muss die Zulässigkeit des Begehrens auf Erhöhung der Hauptmietzinse nach Durchführung der Arbeiten nicht nur auf diesen Fall beschränkt sondern auch sonst bejaht werden, wenn der Vermieter nicht die Begutachtung im Verfahren nach § 19 Abs 1 MRG abgewartet und das Beweisrisiko für die Notwendigkeit der Arbeiten auf sich genommen hat (Würth-Zingher, MRG2 Anm 11 zu § 19). Es muss nur sichergestellt sein, dass durch die spätere Antragstellung kein Vorteil des Vermieters durch

Inanspruchnahme der „Investitionsprämie“ iSd § 20 Abs 1 Z 2 lit b MRG eintritt. Der Rechtsmittelwerber, der die Wiederherstellung des den Antrag abweisenden Sachbeschlusses des Erstgerichts anstrebt, meint, der Gesetzgeber habe durch die Wortwahl im Paragraph 18, Absatz eins und im Paragraph 19, Absatz eins, Ziffer eins, MRG einer Rechtsanwendung die Grundlage entzogen, die den Antrag auf Erhöhung der Hauptmietzinse nach Paragraph 7, MG auch noch nach Vornahme der Erhaltungsarbeit zuließe, und angeordnet, dass nur für erst in Zukunft auszuführende Erhaltungsarbeiten eine Erhöhung der Hauptmietzinse begehrt werden könne. Der Oberste Gerichtshof hat zu dem Streit, ob die Antragstellung nach den Paragraphen 18 und 19 MRG auch nach Vornahme der größeren Erhaltungsarbeit erfolgen kann, bisher nicht Stellung genommen. Er teilt die Ansicht des Gerichts zweiter Instanz, dass ein solcher Antrag nicht schon deshalb abgewiesen werden darf, weil keine erst künftig auszuführenden Erhaltungsarbeiten beabsichtigt sind sondern die den Fehlbetrag bewirkenden Auslagen schon getätigt wurden. Da das Gesetz ausdrücklich vorsieht, dass der Vermieter die im Paragraph 3, Absatz 3, Ziffer 2, letzter Satz MRG bezeichneten privilegierten Arbeiten vorweg durchzuführen hat und im Paragraph 6, Absatz eins, MRG den Auftrag zur Vornahme dieser bestimmten Erhaltungsarbeiten ohne Rücksicht auf Deckung in Mietzinsreserve und Mietzinseingängen (Paragraph 6, Absatz 4, MRG) kennt, muss die Zulässigkeit des Begehrens auf Erhöhung der Hauptmietzinse nach Durchführung der Arbeiten nicht nur auf diesen Fall beschränkt sondern auch sonst bejaht werden, wenn der Vermieter nicht die Begutachtung im Verfahren nach Paragraph 19, Absatz eins, MRG abgewartet und das Beweisrisiko für die Notwendigkeit der Arbeiten auf sich genommen hat (Würth-Zingher, MRG2 Anmerkung 11, zu Paragraph 19.). Es muss nur sichergestellt sein, dass durch die spätere Antragstellung kein Vorteil des Vermieters durch Inanspruchnahme der „Investitionsprämie“ iSd Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer 2, Litera b, MRG eintritt.

Das Rekursgericht ist daher nicht von einer unrichtigen Rechtsansicht ausgegangen, wenn es dem Erstgericht unter Aufhebung des Sachbeschlusses auftrag, das Verfahren zur Prüfung der Voraussetzungen für die begehrte Erhöhung des Hauptmietzinses abzuführen und über den Antrag sodann neu zu entscheiden, weil der Umstand, dass die Arbeiten nicht erst künftig ausgeführt werden sollen sondern schon ausgeführt und wenige Wochen vor dem Antragstag in Rechnung gestellt wurden, die Antragsabweisung nicht rechtfertigt.

Textnummer

E113828

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1984:0050OB00042.840.1009.000

Im RIS seit

16.03.2016

Zuletzt aktualisiert am

16.03.2016

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