jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2008/10/21 5Ob165/08p

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 21.10.2008

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. Roch als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1.) Mag. Josef L*****, 2.) Elisabeth P*****, 3.) Maria Anna H*****, alle vertreten durch Mag. Marie Rose Eberle, Rechtsanwältin in Bregenz, gegen die Antragsgegner 1.) Guido A*****, 2.) Maria S*****, 3.) Ilse G*****, beide *****, alle vertreten durch Winkler-Heinzle Rechtsanwaltspartnerschaft in Bregenz, wegen § 37 Abs 1 Z 10 MRG iVm § 18 MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Feldkirch als Rekursgericht vom 23. April 2008, GZ 3 R 108/08t-81, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Bregenz vom 9. März 2008, GZ 14 Msch 277/95k-77, bestätigt wurde, nachstehendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. Roch als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1.) Mag. Josef L*****, 2.) Elisabeth P*****, 3.) Maria Anna H*****, alle vertreten durch Mag. Marie Rose Eberle, Rechtsanwältin in Bregenz, gegen die Antragsgegner 1.) Guido A*****, 2.) Maria S*****, 3.) Ilse G*****, beide *****, alle vertreten durch Winkler-Heinzle Rechtsanwaltspartnerschaft in Bregenz, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 10, MRG in Verbindung mit Paragraph 18, MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Feldkirch als Rekursgericht vom 23. April 2008, GZ 3 R 108/08t-81, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Bregenz vom 9. März 2008, GZ 14 Msch 277/95k-77, bestätigt wurde, nachstehenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs der Antragsteller wird zurückgewiesen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Das Rekursgericht hat zwar den Revisionsrekurs für zulässig erklärt, weil zur Frage der Berechnung der „während des Verteilungszeitraums zu erwartenden Hauptmietzinseinnahmen" im Fall des Ablaufs des Verteilungszeitraums keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege.

Entgegen diesem Ausspruch, an den der Oberste Gerichtshof nicht gebunden ist (§ 71 Abs 1 AußStrG), liegen jedoch Fragen von der Qualität des § 62 Abs 1 AußStrG nicht vor.Entgegen diesem Ausspruch, an den der Oberste Gerichtshof nicht gebunden ist (Paragraph 71, Absatz eins, AußStrG), liegen jedoch Fragen von der Qualität des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG nicht vor.

Das ist wie folgt kurz zu begründen:

Beide Vorinstanzen haben den auf Erhöhung der Hauptmietzinse nach § 18 MRG gerichteten Antrag wegen Unschlüssigkeit abgewiesen.Beide Vorinstanzen haben den auf Erhöhung der Hauptmietzinse nach Paragraph 18, MRG gerichteten Antrag wegen Unschlüssigkeit abgewiesen.

Während das Erstgericht zugrunde legte, die Höhe der Mietzinsreserve seit 1985 habe nicht festgestellt werden können, begründete das Rekursgericht die Bestätigung der Abweisung des Antrags damit, dass mangels Bekanntgabe der während des Verteilungszeitraums zu erwartenden Hauptmietzinseinnahmen durch die Antragsteller die Voraussetzungen des § 18 Abs 1 MRG zum Nachteil der Antragsteller nicht erwiesen seien.Während das Erstgericht zugrunde legte, die Höhe der Mietzinsreserve seit 1985 habe nicht festgestellt werden können, begründete das Rekursgericht die Bestätigung der Abweisung des Antrags damit, dass mangels Bekanntgabe der während des Verteilungszeitraums zu erwartenden Hauptmietzinseinnahmen durch die Antragsteller die Voraussetzungen des Paragraph 18, Absatz eins, MRG zum Nachteil der Antragsteller nicht erwiesen seien.

Nur wenn die Mietzinseingänge im Verteilungszeitraum nach § 20 Abs 1 Z 1 lit b bis d MRG zu ermitteln wären, wäre davon auszugehen, dass das zuletzt von den Antragstellern bezifferte monatliche Deckungserfordernis durch Mietzinseingänge nicht gedeckt wäre. Anders läge der Fall, wenn es auf die tatsächlichen Mietzinseingänge ankomme. Es sei daher die Frage entscheidungswesentlich, wie die Mietzinseinnahmen im Verteilungszeitraum „nach dessen Ablauf" zu berechnen wären.Nur wenn die Mietzinseingänge im Verteilungszeitraum nach Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer eins, Litera b bis d MRG zu ermitteln wären, wäre davon auszugehen, dass das zuletzt von den Antragstellern bezifferte monatliche Deckungserfordernis durch Mietzinseingänge nicht gedeckt wäre. Anders läge der Fall, wenn es auf die tatsächlichen Mietzinseingänge ankomme. Es sei daher die Frage entscheidungswesentlich, wie die Mietzinseinnahmen im Verteilungszeitraum „nach dessen Ablauf" zu berechnen wären.

Rechtsirrtümlich ging das Rekursgericht davon aus, dass der Verteilungszeitraum bereits abgelaufen war, was naturgemäß vor Festsetzung eines Verteilungszeitraums in einem Sachbeschluss nach § 18 MRG nicht zu Grunde gelegt werden kann. Auf diese Fehlbeurteilung kommt es aber nicht entscheidend an.Rechtsirrtümlich ging das Rekursgericht davon aus, dass der Verteilungszeitraum bereits abgelaufen war, was naturgemäß vor Festsetzung eines Verteilungszeitraums in einem Sachbeschluss nach Paragraph 18, MRG nicht zu Grunde gelegt werden kann. Auf diese Fehlbeurteilung kommt es aber nicht entscheidend an.

Die eigentliche volle Mietzinserhöhung setzt zunächst nach dem Wortlaut des § 18 Abs 1 Z 6 und 7 MRG voraus, dass das „monatliche Deckungserfordernis" größer ist als die „anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse". Letztere sind zufolge § 18 Abs 1 Z 6 MRG nach § 20 Abs 1 Z 1 lit b bis d MRG zu errechnen.Die eigentliche volle Mietzinserhöhung setzt zunächst nach dem Wortlaut des Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer 6 und 7 MRG voraus, dass das „monatliche Deckungserfordernis" größer ist als die „anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse". Letztere sind zufolge Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer 6, MRG nach Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer eins, Litera b bis d MRG zu errechnen.

Aus § 18 Abs 1 MRG ergibt sich aber, dass auch die mögliche Deckung des monatlichen Deckungserfordernisses in den künftigen Hauptmietzinsen, also den während des Verteilungszeitraums zu erwartenden Hauptmietzinsen, einer Mietzinserhöhung entgegensteht. Soweit nämlich die absehbaren Hauptmietzinseingänge ausreichen, um die Kosten heranstehender größerer Erhaltungsarbeiten samt Finanzierungskosten zu decken (vgl dazu 5 Ob 69/95 = MietSlg 47.276), hat der Vermieter ohne Einschaltung von Gericht oder Schlichtungsstelle ein Instandhaltungsdarlehen aufzunehmen und die Annuitäten aus den Mietzinsen zu decken (vgl Würth in Rummel3 Rz 4 zu §§ 18 f MRG).Aus Paragraph 18, Absatz eins, MRG ergibt sich aber, dass auch die mögliche Deckung des monatlichen Deckungserfordernisses in den künftigen Hauptmietzinsen, also den während des Verteilungszeitraums zu erwartenden Hauptmietzinsen, einer Mietzinserhöhung entgegensteht. Soweit nämlich die absehbaren Hauptmietzinseingänge ausreichen, um die Kosten heranstehender größerer Erhaltungsarbeiten samt Finanzierungskosten zu decken vergleiche dazu 5 Ob 69/95 = MietSlg 47.276), hat der Vermieter ohne Einschaltung von Gericht oder Schlichtungsstelle ein Instandhaltungsdarlehen aufzunehmen und die Annuitäten aus den Mietzinsen zu decken vergleiche Würth in Rummel3 Rz 4 zu Paragraphen 18, f MRG).

Die vom Rekursgericht aufgeworfene Frage ist somit schon durch den Wortlaut des § 18 Abs 1 MRG geklärt.Die vom Rekursgericht aufgeworfene Frage ist somit schon durch den Wortlaut des Paragraph 18, Absatz eins, MRG geklärt.

Im Übrigen erfasst ein Verfahren nach § 18 MRG notwendig das ganze „Haus" im Sinn des § 17 MRG (vgl 5 Ob 28/91 =

wobl 1992/111 = MietSlg 43.225/39), obwohl eine Entscheidung nach § 18 MRG nicht gegenüber Wohnungseigentümern oder Käufern mit Wohnungseigentumszusage wirkt, weil diese die Erhaltungskosten im Innenverhältnis nach § 32 WEG zu tragen haben (5 Ob 85/85 = SZ 58/158 = MietSlg 37.355; 5 Ob 102/93 = wobl 1994/4 = MietSlg 45.304/31).Im Übrigen erfasst ein Verfahren nach Paragraph 18, MRG notwendig das ganze „Haus" im Sinn des Paragraph 17, MRG vergleiche 5 Ob 28/91 = wobl 1992/111 = MietSlg 43.225/39), obwohl eine Entscheidung nach Paragraph 18, MRG nicht gegenüber Wohnungseigentümern oder Käufern mit Wohnungseigentumszusage wirkt, weil diese die Erhaltungskosten im Innenverhältnis nach Paragraph 32, WEG zu tragen haben (5 Ob 85/85 = SZ 58/158 = MietSlg 37.355; 5 Ob 102/93 = wobl 1994/4 = MietSlg 45.304/31).

Die von den Wohnungseigentümern vermieteten Objekte sind demnach rechnerisch bei Ermittlung einer Erhöhung nach § 18 MRG mitzuberücksichtigen. Das betrifft nicht nur die Errechnung der Hauptmietzinsreserve bzw des Hauptmietzinsabgangs im gesamten Verrechnungszeitraum, sondern jedenfalls bei „Altmietern" in wie hier vor dem 1. 7. 2002 eingeleiteten Verfahren aufgrund der Übergangsvorschrift des § 56 Abs 5 WEG auch die effektiven Mietzinseingänge.Die von den Wohnungseigentümern vermieteten Objekte sind demnach rechnerisch bei Ermittlung einer Erhöhung nach Paragraph 18, MRG mitzuberücksichtigen. Das betrifft nicht nur die Errechnung der Hauptmietzinsreserve bzw des Hauptmietzinsabgangs im gesamten Verrechnungszeitraum, sondern jedenfalls bei „Altmietern" in wie hier vor dem 1. 7. 2002 eingeleiteten Verfahren aufgrund der Übergangsvorschrift des Paragraph 56, Absatz 5, WEG auch die effektiven Mietzinseingänge.

Die Vorschrift des § 19 Abs 1 Z 3 MRG berechtigt das Gericht, von den Antragstellern die Vorlage von Mietzinslisten zu verlangen, aus denen auch die Höhe der nach § 18 Abs 1 MRG maßgeblichen „zu erwartenden Hauptmietzinseinnahmen" im Verteilungszeitraum errechnet werden kann. Ein Vorbringen, wonach ab dem Jahr 2001 keine Informationen über Hauptmietzinseingänge mehr vorgelegt werden könnten, macht, wie das Rekursgericht zutreffend ausgeführt hat, die Ermittlung der Negativvoraussetzungen für die Zulässigkeit einer Hauptmietzinserhöhung unmöglich.Die Vorschrift des Paragraph 19, Absatz eins, Ziffer 3, MRG berechtigt das Gericht, von den Antragstellern die Vorlage von Mietzinslisten zu verlangen, aus denen auch die Höhe der nach Paragraph 18, Absatz eins, MRG maßgeblichen „zu erwartenden Hauptmietzinseinnahmen" im Verteilungszeitraum errechnet werden kann. Ein Vorbringen, wonach ab dem Jahr 2001 keine Informationen über Hauptmietzinseingänge mehr vorgelegt werden könnten, macht, wie das Rekursgericht zutreffend ausgeführt hat, die Ermittlung der Negativvoraussetzungen für die Zulässigkeit einer Hauptmietzinserhöhung unmöglich.

Diese schon für sich allein entscheidungswesentlichen Fragen lassen sich unmittelbar aus den bezogenen Gesetzesstellen beantworten.

Das hatte zur Zurückweisung des Revisionsrekurses der Antragsteller zu führen.

Textnummer

E88836

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2008:0050OB00165.08P.1021.000

Im RIS seit

20.11.2008

Zuletzt aktualisiert am

10.08.2016

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