

# TE OGH 2008/6/24 5Ob123/08m

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.06.2008

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden und durch die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. Roch als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache des Antragstellers DI Ernst R\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Romana Aron, Mieter-Interessens-Gemeinschaft Österreichs, 1100 Wien, Antonsplatz 22, gegen die Antragsgegnerin A\*\*\*\*\* I\*\*\*\*\* AG, \*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Bertram Broesigke und Dr. Wolfgang Broesigke, Rechtsanwälte in Wien, wegen §§ 16, 37 Abs 1 Z 8 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin, gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 12. März 2008, GZ 39 R 382/07a-88, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden und durch die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. Roch als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache des Antragstellers DI Ernst R\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Romana Aron, Mieter-Interessens-Gemeinschaft Österreichs, 1100 Wien, Antonsplatz 22, gegen die Antragsgegnerin A\*\*\*\*\* I\*\*\*\*\* AG, \*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Bertram Broesigke und Dr. Wolfgang Broesigke, Rechtsanwälte in Wien, wegen Paragraphen 16,, 37 Absatz eins, Ziffer 8, MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin, gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 12. März 2008, GZ 39 R 382/07a-88, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des§ 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG).Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

1.1. Nach Ansicht der Antragsgegnerin sei trotz Einstellung der Instandsetzungsarbeiten in die Hauptmietzinsabrechnung dennoch von der Aufwendung erheblicher „Eigenmittel“ im Sinn des § 16 Abs 1 Z 3 MRG jedenfalls dann auszugehen, wenn diese Aufwendungen erheblich gewesen seien und die 10-jährige Hauptmietzinsreserve einen Negativsaldo ausweise.1.1. Nach Ansicht der Antragsgegnerin sei trotz Einstellung der Instandsetzungsarbeiten in die Hauptmietzinsabrechnung dennoch von der Aufwendung erheblicher „Eigenmittel“ im Sinn des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 3, MRG jedenfalls dann auszugehen, wenn diese Aufwendungen erheblich gewesen seien und die 10-jährige Hauptmietzinsreserve einen Negativsaldo ausweise.

1.2. Gemäß § 16 Abs 1 MRG sind Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Höhe des Hauptmietzinses für einen in Hauptmiete gemieteten Mietgegenstand ohne die Beschränkungen der Abs 2 bis 5 bis zu dem für den Mietgegenstand im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag zulässig, wenn der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, an dessen Erhaltung aus Gründen des Denkmalschutzes öffentliches Interesse besteht, sofern der Vermieter unbeschadet der Gewährung öffentlicher Mittel zu dessen Erhaltung nach dem 8. Mai 1945 erhebliche Eigenmittel aufgewendet hat (Z 1).1.2. Gemäß Paragraph 16, Absatz eins, MRG sind Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Höhe des Hauptmietzinses für einen in Hauptmiete gemieteten Mietgegenstand ohne die Beschränkungen der Absatz 2 bis 5 bis zu dem für den Mietgegenstand im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag zulässig, wenn der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, an dessen Erhaltung aus Gründen des Denkmalschutzes öffentliches Interesse besteht, sofern der Vermieter unbeschadet der Gewährung öffentlicher Mittel zu dessen Erhaltung nach dem 8. Mai 1945 erhebliche Eigenmittel aufgewendet hat (Ziffer eins,).

Es entspricht gesicherter Rechtsprechung, dass - entgegen dem von der Antragsgegnerin vertretenen Rechtsstandpunkt - unter „Eigenmittel“ nur solche aus dem Vermögen des Vermieters stammende Mittel zu verstehen sind, die diesem - nicht nach §§ 3 Abs 3 Satz 1, 20 MRG verrechnungspflichtig - frei zur Verfügung stehen. „Eigenmittel“ sind also solche, die dem Mieter gegenüber nicht verrechnungspflichtig im Sinn der gesetzlichen Bestimmungen sind (RIS-Justiz RS0068797; jüngst 5 Ob280/05w = immolex 2007/16 = MietSlg 57.300), würde doch sonst die Rechnungsgröße „Mietzinsreserve“ gemindert (vgl 5 Ob 50/84 = EvBl 1985/68, 337 = MietSlg XXXVI/33 = RdW 1985, 179; vgl auch 5 Ob 108/85 = ImmZ 1986, 375 = RdW 1986, 315); diese Ansicht vertritt auch die Lehre Würth in Rummel<sup>3</sup>, § 16 MRG Rz 11; Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 16 MRG Rz 34). Es entspricht gesicherter Rechtsprechung, dass - entgegen dem von der Antragsgegnerin vertretenen Rechtsstandpunkt - unter „Eigenmittel“ nur solche aus dem Vermögen des Vermieters stammende Mittel zu verstehen sind, die diesem - nicht nach Paragraphen 3, Absatz 3, Satz 1, 20 MRG verrechnungspflichtig - frei zur Verfügung stehen. „Eigenmittel“ sind also solche, die dem Mieter gegenüber nicht verrechnungspflichtig im Sinn der gesetzlichen Bestimmungen sind (RIS-Justiz RS0068797; jüngst 5 Ob280/05w = immolex 2007/16 = MietSlg 57.300), würde doch sonst die Rechnungsgröße „Mietzinsreserve“ gemindert vergleiche 5 Ob 50/84 = EvBl 1985/68, 337 = MietSlg XXXVI/33 = RdW 1985, 179; vergleiche auch 5 Ob 108/85 = ImmZ 1986, 375 = RdW 1986, 315); diese Ansicht vertritt auch die Lehre (Würth in Rummel<sup>3</sup>, Paragraph 16, MRG Rz 11; Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, Paragraph 16, MRG Rz 34).

Der erkennende Senat hat überdies bereits mehrfach entschieden, dass getätigte Aufwendungen auch nicht nachträglich als Mietzinspassivum verrechnet werden dürfen (5 Ob 119/98f = immolex 1999/132, 230 = wobl 2000/77, 149 = MietSlg 51.311; 5 Ob 129/86 = ImmZ 1986, 394 = RdW 1987, 12 = MietSlg 38.328/28); auch diese Rechtsansicht ist in der Lehre nicht auf Kritik gestoßen.

2.1. Die Antragsgegnerin meint, dass künftige Entwicklungen, wonach allenfalls in den nächsten 10 Jahren die Mieteinnahmen zur Deckung der Aufwendungen ausreichen könnten, entgegen der Meinung der Vorinstanzen nicht zu berücksichtigen seien. Bei der gebotenen wirtschaftlichen Betrachtungsweise ergebe sich, dass die Antragsgegnerin bislang nicht nur keine Verzinsung des für das Objekt aufgewendeten Kaufpreises erzielt habe, sondern auch künftig noch viel in das Objekt investieren müsse.

2.2. Entgegen der Ansicht der Antragsgegnerin lehnte das Rekursgericht ohnehin die Berücksichtigung der zukünftigen hypothetischen Mietzinsreserve ab. Im Übrigen entspricht es bereits vorliegender Rechtsprechung des erkennenden Senats, dass bei der Auslegung des im § 16 Abs 1 Z 3 MRG verwendeten Erheblichkeitsbegriffs betriebswirtschaftliche Rentabilitätsberechnungen nicht zu berücksichtigen sind (RIS-Justiz RS0069700).2.2. Entgegen der Ansicht der Antragsgegnerin lehnte das Rekursgericht ohnehin die Berücksichtigung der zukünftigen hypothetischen Mietzinsreserve ab. Im Übrigen entspricht es bereits vorliegender Rechtsprechung des erkennenden Senats, dass bei der Auslegung des im Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 3, MRG verwendeten Erheblichkeitsbegriffs betriebswirtschaftliche Rentabilitätsberechnungen nicht zu berücksichtigen sind (RIS-Justiz RS0069700).

Die Antragsgegnerin macht somit insgesamt keine erhebliche Rechtsfrage geltend. Der außerordentliche Revisionsrekurs ist daher wegen Fehlens der Voraussetzungen des § 62 Abs 1 AußStrG (iVm § 37 Abs 3 MRG) unzulässig und zurückzuweisen. Die Antragsgegnerin macht somit insgesamt keine erhebliche Rechtsfrage geltend. Der außerordentliche Revisionsrekurs ist daher wegen Fehlens der Voraussetzungen des Paragraph 62, Absatz eins,

AußStrG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, MRG) unzulässig und zurückzuweisen.

**Textnummer**

E87906

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2008:0050OB00123.08M.0624.000

**Im RIS seit**

24.07.2008

**Zuletzt aktualisiert am**

05.08.2016

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)