jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2006/5/30 5Ob124/06f

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 30.05.2006

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Kalivoda, Dr. Höllwerth und Dr. Grohmann als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragsteller 1. Karl F*****, 2. Maria F*****, beide *****, beide vertreten durch die Hausverwaltung TAK Treuhand HandelsgmbH, Landesgerichtsstraße 6, 1010 Wien, gegen die Antragsgegner 1. I***** GmbH, *****, 2. Johann K*****, 3. Susanne M*****, 4. Otto Z*****, 5. Marina W*****, 6. Hermann H*****, 7. Josefa S*****, alle *****, 2., 3., 4. und 7. Antragsgegner vertreten durch Mag. Olga Zloklikovits, Rechtssekretärin der Mietervereinigung Österreich, Landesorganisation Niederösterreich, 3100 St. Pölten, Niederösterreich Ring 1A, wegen § 37 Abs 1 Z 10 MRG(§ 18a MRG), über den außerordentlichen Revisionsrekurs der 2., 3., 4. und 7. Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Wr. Neustadt als Rekursgericht vom 30. Jänner 2006, GZ 17 R 16/06h-108, den BeschlussDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Kalivoda, Dr. Höllwerth und Dr. Grohmann als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragsteller 1. Karl F*****, 2. Maria F*****, beide *****, beide vertreten durch die Hausverwaltung TAK Treuhand HandelsgmbH, Landesgerichtsstraße 6, 1010 Wien, gegen die Antragsgegner 1. I***** GmbH, *****, 2. Johann K*****, 3. Susanne M*****, 4. Otto Z*****, 5. Marina W*****, 6. Hermann H*****, 7. Josefa S*****, alle *****, 2., 3., 4. und 7. Antragsgegner vertreten durch Mag. Olga Zloklikovits, Rechtssekretärin der Mietervereinigung Österreich, Landesorganisation Niederösterreich, 3100 St. Pölten, Niederösterreich Ring 1A, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 10, MRG (Paragraph 18 a, MRG), über den außerordentlichen Revisionsrekurs der 2., 3., 4. und 7. Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Wr. Neustadt als Rekursgericht vom 30. Jänner 2006, GZ 17 R 16/06h-108, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs der 2., 3., 4. und 7. Antragsgegner wird mangels der Voraussetzungen des§ 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG)Der außerordentliche Revisionsrekurs der 2., 3., 4. und 7. Antragsgegner 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

Im außerordentlichen Revisionsrekurs wird die Frage aufgeworfen, ob im Verfahren nach § 18a Abs 1 und 2 MRG zwingend auch über die Auswirkung der Verwendung von Förderungsmitteln, insbesondere auf die aus einer Förderung resultierenden Darlehensrückzahlungen Bedacht zu nehmen ist.Im außerordentlichen Revisionsrekurs wird

die Frage aufgeworfen, ob im Verfahren nach Paragraph 18 a, Absatz eins und 2 MRG zwingend auch über die Auswirkung der Verwendung von Förderungsmitteln, insbesondere auf die aus einer Förderung resultierenden Darlehensrückzahlungen Bedacht zu nehmen ist.

Nun trifft es zu, dass § 39 Abs 2 WSG idF desBGBl 1985/559 bei einer Erhöhung des Hauptmietzinses gemäß den §§ 18 ff MRG in sinngemäßer Anwendung des § 18 Abs 1 Z 5 MRG vorschreibt, auf die aus der Förderung resultierenden Darlehensrückzahlungen Bedacht zu nehmen (RIS-Justiz RS0070323). Auch wenn endgültig über eine tatsächliche Verwendung von Förderungsmitteln erst mit einer Endabrechnung der Förderungsbehörde entschieden werden kann, besteht kein Grund, sie im laufenden Verfahren über eine Mietzinserhöhung nach § 18 MRG nicht zu berücksichtigen (RIS-Justiz RS0070323). Diese Berücksichtigung soll, wie der Hinweis auf§ 18 Abs 1 Z 5 MRG besagt, nach freier Überzeugung iSd § 273 ZPO geschehen, also ohne den strikten Nachweis der den Hauptmietern tatsächlich zukommenden Entlastung, der in der Regel erst im Zuge der Endabrechnung durch die Förderungsbehörde zu erbringen wäre, aber doch unter Auswertung der dem Gericht bekannten oder ohne besonderen Aufwand feststellbaren Bemessungsgrundlagen (5 Ob 64/91 = wobl 1992/110, 153).Nun trifft es zu, dass Paragraph 39, Absatz 2, WSG in der Fassung des BGBl 1985/559 bei einer Erhöhung des Hauptmietzinses gemäß den Paragraphen 18, ff MRG in sinngemäßer Anwendung des Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer 5, MRG vorschreibt, auf die aus der Förderung resultierenden Darlehensrückzahlungen Bedacht zu nehmen (RIS-Justiz RS0070323). Auch wenn endgültig über eine tatsächliche Verwendung von Förderungsmitteln erst mit einer Endabrechnung der Förderungsbehörde entschieden werden kann, besteht kein Grund, sie im laufenden Verfahren über eine Mietzinserhöhung nach Paragraph 18, MRG nicht zu berücksichtigen (RIS-Justiz RS0070323). Diese Berücksichtigung soll, wie der Hinweis auf Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer 5, MRG besagt, nach freier Überzeugung iSd Paragraph 273, ZPO geschehen, also ohne den strikten Nachweis der den Hauptmietern tatsächlich zukommenden Entlastung, der in der Regel erst im Zuge der Endabrechnung durch die Förderungsbehörde zu erbringen wäre, aber doch unter Auswertung der dem Gericht bekannten oder ohne besonderen Aufwand feststellbaren Bemessungsgrundlagen (5 Ob 64/91 = wobl 1992/110, 153).

Nach dem klaren Wortlaut des § 18a MRG besteht der Inhalt der Grundsatzentscheidung nur in der Festlegung der einzelnen Arbeiten nach Art und Umfang und des Verteilungszeitraums für die hiefür notwendigen Kosten. Die Grundsatzentscheidung entfaltet zwischen den Vermieter und den Mietern nur insoferne Bindungswirkungen, als die Frage, ob es sich bei den in der Grundsatzentscheidung angeführten Arbeiten um solche handelt, die die Erhöhung des Mietzinses rechtfertigen. In diesem Verfahren reichen grundsätzlich provisorische Entscheidungsgrundlagen aus (vgl RIS-Justiz RS0070004, RS0117153, RS0070476). Unabdingbar ist nur die Klärung, dass die Grundvoraussetzungen der Zulässigkeit einer Mietzinserhöhung vorliegen. Dazu gehört, dass sich überhaupt ein Deckungsfehlbetrag ergibt, dass also das Deckungserfordernis während des Verteilungszeitraums nicht durch die zu erwartenden Hauptmietzinse gedeckt werden kann (RIS-Justiz RS0070476 [T2 und T3]). Daher sind in diesem Verfahren weder Fragen der Hauptmietzinsabrechnung noch der Kategorieeinstufung oder Nutzflächenstreitigkeiten zu lösen (5 Ob 13/04d = wobl 2005/125).Nach dem klaren Wortlaut des Paragraph 18 a, MRG besteht der Inhalt der Grundsatzentscheidung nur in der Festlegung der einzelnen Arbeiten nach Art und Umfang und des Verteilungszeitraums für die hiefür notwendigen Kosten. Die Grundsatzentscheidung entfaltet zwischen den Vermieter und den Mietern nur insoferne Bindungswirkungen, als die Frage, ob es sich bei den in der Grundsatzentscheidung angeführten Arbeiten um solche handelt, die die Erhöhung des Mietzinses rechtfertigen. In diesem Verfahren reichen grundsätzlich provisorische Entscheidungsgrundlagen aus vergleiche RIS-Justiz RS0070004, RS0117153, RS0070476). Unabdingbar ist nur die Klärung, dass die Grundvoraussetzungen der Zulässigkeit einer Mietzinserhöhung vorliegen. Dazu gehört, dass sich überhaupt ein Deckungsfehlbetrag ergibt, dass also das Deckungserfordernis während des Verteilungszeitraums nicht durch die zu erwartenden Hauptmietzinse gedeckt werden kann (RIS-Justiz RS0070476 [T2 und T3]). Daher sind in diesem Verfahren weder Fragen der Hauptmietzinsabrechnung noch der Kategorieeinstufung oder Nutzflächenstreitigkeiten zu lösen (5 Ob 13/04d = wobl 2005/125).

Damit versteht sich schon nach dem Zweck der vorläufigen Erhöhung nach § 18a Abs 1 und 2 MRG von selbst, dass bei Vorliegen der Grundvoraussetzungen einer Erhöhung, die hier ohne Zweifel gegeben sind, über die Auswirkung des Einsatzes von Förderungsmitteln auf die Höhe des Deckungsfehlbetrags nicht zwingend entschieden werden muss, vor allem dann nicht, wenn die Grundlagen dafür erst aufwändig ermittelt werden müssten.Damit versteht sich schon nach dem Zweck der vorläufigen Erhöhung nach Paragraph 18 a, Absatz eins und 2 MRG von selbst, dass bei Vorliegen

der Grundvoraussetzungen einer Erhöhung, die hier ohne Zweifel gegeben sind, über die Auswirkung des Einsatzes von Förderungsmitteln auf die Höhe des Deckungsfehlbetrags nicht zwingend entschieden werden muss, vor allem dann nicht, wenn die Grundlagen dafür erst aufwändig ermittelt werden müssten.

Dass im Verfahren nach § 18b MRG, in dem ja die Förderung von Sanierungsmaßnahmen durch das WSG Voraussetzung ist, anderes gilt, ergibt sich eindeutig aus dem Gesetz (vgl 5 Ob 58/03w = immolex 2003/181).Dass im Verfahren nach Paragraph 18 b, MRG, in dem ja die Förderung von Sanierungsmaßnahmen durch das WSG Voraussetzung ist, anderes gilt, ergibt sich eindeutig aus dem Gesetz vergleiche 5 Ob 58/03w = immolex 2003/181).

Nach den dargestellten Grundsätzen des Verfahrens nach § 18a MRG stellt die im außerordentlichen Revisionsrekurs aufgeworfene Frage der Auswirkung des Einsatzes von Förderungsmitteln auf die vorläufige Erhöhung nach § 18a Abs 1 und 2 MRG keine Rechtsfrage von der Qualität des § 62 Abs 1 AußStrG dar.Nach den dargestellten Grundsätzen des Verfahrens nach Paragraph 18 a, MRG stellt die im außerordentlichen Revisionsrekurs aufgeworfene Frage der Auswirkung des Einsatzes von Förderungsmitteln auf die vorläufige Erhöhung nach Paragraph 18 a, Absatz eins und 2 MRG keine Rechtsfrage von der Qualität des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG dar.

Das hatte zur Zurückweisung des Revisionsrekurses zu führen.

Anmerkung

E80758 5Ob124.06f

Schlagworte

Kennung XPUBL - XBEITR Diese Entscheidung wurde veröffentlicht in immolex 2007,20/4 (Pfiel) - immolex 2007/4 (Pfiel) = wobl 2007,165/68 - wobl 2007/68 XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2006:0050OB00124.06F.0530.000

Dokumentnummer

JJT_20060530_OGH0002_0050OB00124_06F0000_000

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