

# TE OGH 2002/11/5 5Ob185/02w

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 05.11.2002

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerinnen 1. Irmgard S\*\*\*\*\*, und 2. Hermine P\*\*\*\*\*, beide: \*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Ingrid Hözl, Mietervereinigung Österreichs, 1010 Wien, Reichsratsstraße 15, diese vertreten durch Dr. Michaela Schinagl, pA Mietervereinigung Österreichs, gegen die Antragsgegnerin Inge K\*\*\*\*\*, wegen §§ 45, 37 Abs 1 Z 13 MRG (EUR 1.748,21 und EUR 8.390,67) über den Revisionsrekurs der Antragstellerinnen gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 9. April 2002, GZ 40 R 11/02t-30, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 17. Oktober 2001, GZ 7 Msch 7/00s-22, bestätigt wurde, den BeschlussDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerinnen 1. Irmgard S\*\*\*\*\*, und 2. Hermine P\*\*\*\*\*, beide: \*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Ingrid Hözl, Mietervereinigung Österreichs, 1010 Wien, Reichsratsstraße 15, diese vertreten durch Dr. Michaela Schinagl, pA Mietervereinigung Österreichs, gegen die Antragsgegnerin Inge K\*\*\*\*\*, wegen Paragraphen 45,, 37 Absatz eins, Ziffer 13, MRG (EUR 1.748,21 und EUR 8.390,67) über den Revisionsrekurs der Antragstellerinnen gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 9. April 2002, GZ 40 R 11/02t-30, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 17. Oktober 2001, GZ 7 Msch 7/00s-22, bestätigt wurde, den Beschluss gefasst:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

## Text

Begründung:

Die Antragsgegnerin war Vermieterin und insbesondere am 31. 1. 1997 Alleineigentümerin der Liegenschaft. Die Antragstellerinnen sind Mieterinnen je einer Wohnung. Die Antragstellerinnen zahlten von 1. 3. 1992 bis 28. 2. 1994 den ihnen vorgeschriebenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag.

Mit Hausanschlag vom 28. 3. 1994 gerichtet an die Mieter des Hauses verpflichtete sich die Antragsgegnerin gemäß Art II, Abschnitt II Z 4 des 3. WÄG, sämtliche noch nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, einschließlich jener, die nach den Regelungen des § 45 MRG in der bis zum Inkrafttreten des 3. WÄG in Geltung gestandenen Fassung, noch nicht zur Rückzahlung fällig gewesen seien, bis spätestens 31. 12. 1996 vollständig zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten des Hauses zu verwenden. Die Ausgaben bis zum 1. 3. 1994 fanden in den jeweiligen Mietzinseinnahmen Deckung. Es verblieb daher am 1. 3. 1994 ein zur Gänze unverbrauchter

Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag von S 151.659,--. Im Zeitraum 1. 3. 1994 bis 31. 12. 1996 wurden Ausgaben von insgesamt S 181.602,60 getätigt, sodass der gesamte per 1. 3. 1994 zur Verfügung gestandene Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag verbraucht worden ist. Auf die Kosten der durchgeführten Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten refundierte die Hausversicherung insgesamt einen Betrag von S 114.920,--. Diese Versicherungsvergütung wurde einnahmenseitig in den Hauptmietzinsabrechnungen 1994 bis 1996 berücksichtigt. Mit Hausanschlag vom 28. 3. 1994 gerichtet an die Mieter des Hauses verpflichtete sich die Antragsgegnerin gemäß Art römisch II, Abschnitt römisch II Ziffer 4, des 3. WÄG, sämtliche noch nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, einschließlich jener, die nach den Regelungen des Paragraph 45, MRG in der bis zum Inkrafttreten des 3. WÄG in Geltung gestandenen Fassung, noch nicht zur Rückzahlung fällig gewesen seien, bis spätestens 31. 12. 1996 vollständig zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten des Hauses zu verwenden. Die Ausgaben bis zum 1. 3. 1994 fanden in den jeweiligen Mietzinseinnahmen Deckung. Es verblieb daher am 1. 3. 1994 ein zur Gänze unverbrauchter Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag von S 151.659,--. Im Zeitraum 1. 3. 1994 bis 31. 12. 1996 wurden Ausgaben von insgesamt S 181.602,60 getätigt, sodass der gesamte per 1. 3. 1994 zur Verfügung gestandene Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag verbraucht worden ist. Auf die Kosten der durchgeführten Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten refundierte die Hausversicherung insgesamt einen Betrag von S 114.920,--. Diese Versicherungsvergütung wurde einnahmenseitig in den Hauptmietzinsabrechnungen 1994 bis 1996 berücksichtigt.

Die Antragstellerinnen begehren die Rückerstattung der bis 28. 2. 1994 geleisteten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge. Tatsächlich seien die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge für die Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten bis 31. 12. 1996 nicht vollständig verwendet worden, da die Hausversicherung Beträge refundiert habe. Dies sei zu berücksichtigen, da der Vermieter in diesem Ausmaß nicht belastet worden sei und daher die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nicht zur Gänze verwendet worden seien. Die Antragsgegnerin beantragte die Abweisung des Antrages, sie sei seit 1. 9. 1998 nicht mehr Eigentümerin der Liegenschaft. Das Erstgericht wies den Antrag ab. In rechtlicher Hinsicht gelangte es zu dem Ergebnis, dass der per 1. 3. 1994 zur Verfügung stehende Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag zur Gänze verbraucht worden sei. Die Versicherungsleistungen seien lediglich einnahmenseitig in der Hauptmietzinsabrechnung der Jahre 1994 bis 1996 zu berücksichtigen. Das Rekursgericht gab dem dagegen erhobenen Rekurs der Antragstellerinnen nicht Folge. Es vertrat die Rechtsansicht, dass Art II Abschnitt II Z 4 des 3. WÄG unter anderem vorsehe, dass bis Februar 1994 eingehobene und noch nicht bestimmungsgemäß verbrauchte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge dann nicht zurückzuzahlen seien, wenn sie bis spätestens 31. 12. 1996 vollständig zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verwendet worden seien, ohne dass dem die Deckung durch die anrechenbare Mietzinsreserve entgegenstünde. Es sei dem Gesetz nicht zu entnehmen, dass eine Rückzahlung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge dadurch ausgeschlossen sei, wenn die angeführten Ausgaben im Rahmen einer Hausversicherung refundiert würden. Versicherungsleistungen seien gemäß § 20 Abs 1 Z 1 lit f MRG wie jeder Zuschuss in der Hauptmietzinsabrechnung als Einnahme zu verrechnen. Das Rekursgericht sprach aus, dass der Revisionsrekurs zulässig sei, weil eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur Frage, inwiefern die Refundierung von Aufwendungen für Erhaltungs- und/oder Verbesserungsarbeiten im Rahmen einer Hausversicherung einer Verrechnung von bis Februar 1994 eingehobener Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge für diese Arbeiten entgegenstünden, nicht vorliege. Die Antragstellerinnen begehren die Rückerstattung der bis 28. 2. 1994 geleisteten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge. Tatsächlich seien die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge für die Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten bis 31. 12. 1996 nicht vollständig verwendet worden, da die Hausversicherung Beträge refundiert habe. Dies sei zu berücksichtigen, da der Vermieter in diesem Ausmaß nicht belastet worden sei und daher die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nicht zur Gänze verwendet worden seien. Die Antragsgegnerin beantragte die Abweisung des Antrages, sie sei seit 1. 9. 1998 nicht mehr Eigentümerin der Liegenschaft. Das Erstgericht wies den Antrag ab. In rechtlicher Hinsicht gelangte es zu dem Ergebnis, dass der per 1. 3. 1994 zur Verfügung stehende Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag zur Gänze verbraucht worden sei. Die Versicherungsleistungen seien lediglich einnahmenseitig in der Hauptmietzinsabrechnung der Jahre 1994 bis 1996 zu berücksichtigen. Das Rekursgericht gab dem dagegen erhobenen Rekurs der Antragstellerinnen nicht Folge. Es vertrat die Rechtsansicht, dass Art römisch II Abschnitt römisch II Ziffer 4, des 3. WÄG unter anderem vorsehe, dass bis Februar 1994 eingehobene und noch nicht bestimmungsgemäß verbrauchte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge dann nicht zurückzuzahlen seien, wenn sie bis spätestens 31. 12. 1996 vollständig zur Finanzierung von Erhaltungs-

und Verbesserungsarbeiten verwendet worden seien, ohne dass dem die Deckung durch die anrechenbare Mietzinsreserve entgegenstünde. Es sei dem Gesetz nicht zu entnehmen, dass eine Rückzahlung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge dadurch ausgeschlossen sei, wenn die angeführten Ausgaben im Rahmen einer Hausversicherung refundiert würden. Versicherungsleistungen seien gemäß Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer eins, Litera f, MRG wie jeder Zuschuss in der Hauptmietzinsabrechnung als Einnahme zu verrechnen. Das Rekursgericht sprach aus, dass der Revisionsrekurs zulässig sei, weil eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur Frage, inwiefern die Refundierung von Aufwendungen für Erhaltungs- und/oder Verbesserungsarbeiten im Rahmen einer Hausversicherung einer Verrechnung von bis Februar 1994 eingehobener Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge für diese Arbeiten entgegenstünden, nicht vorliege.

Dagegen richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin mit einem Abänderungsantrag, in eventu wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragsgegnerin beteiligt sich am Revisionsrekursverfahren nicht.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist zulässig, er ist aber nicht berechtigt. Die Revisionsrekurswerberinnen stützen sich neuerlich darauf, dass die durch Versicherungsleistungen abgedeckten Teilbeträge von Erhaltungsarbeiten nur als bloße Durchlaufposten in der Hauptmietzinsabrechnung zu betrachten seien und die tatsächlich aufgewendeten Beträge ausgabenseitig dadurch reduziert würden. Bei Abrechnung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge seien die refundierten Arbeiten als solche nicht zu berücksichtigen. Diesen Ausführungen kann nicht gefolgt werden.

Rückzahlungspflichtig für Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge ist derjenige, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Rückzahlung Vermieter ist (Art II Abschnitt II Z 4 letzter Satz des 3. WÄG; RIS-Justiz RS0113844). Rückzahlungspflichtig für Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge ist derjenige, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Rückzahlung Vermieter ist (Art römisch II Abschnitt römisch II Ziffer 4, letzter Satz des 3. WÄG; RIS-Justiz RS0113844).

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag nach§ 45 MRG idF vor dem 3. WÄG durfte nur subsidiär herangezogen werden, nämlich zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, deren Kosten durch die anrechenbare Mietzinsreserve nicht gedeckt waren. In diesem Sinn bedurfte es einer gesonderten Abrechnung. Wurde der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag innerhalb von 10 Jahren ab Entrichtung zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, die durch die anrechenbaren Mietzinsreserven nicht gedeckt waren, nicht verwendet, musste er samt angemessenen Zinsen zurückgezahlt werden. Art II Abschnitt II Z 4 des 3. WÄG brachte ein unbedingtes Moratorium für die Rückzahlung aller Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge bis 31. 5. 1994 (Würth in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 § 45 MRG, Rz 20). Um die "alten" (rückzahlbaren) Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge möglichst schnell aus der Welt zu schaffen, wurde dem Vermieter einerseits der Anreiz zum vollständigen bestimmungsgemäßen Gebrauch der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge bis 31. 12. 1996 durch die Beseitigung der Subsidiarität gegenüber der Hauptmietzinsreserve gegeben, andererseits der nicht vollständige Verbrauch bei ausgeübter Option durch eine zeitliche Vorverlegung der Rückzahlungsverpflichtung sanktioniert (5 Ob 144/00p; Würth aaO, § 45 MRG, Rz 21; Hausmann in Hausmann/Vonkilch, österreichisches Wohnrecht,§ 45 MRG, Rz 9). Wird also der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag bis 31. 12. 1996 vollständig zur Finanzierung von Erhaltungs- und/oder Verbesserungsarbeiten verwendet, dann konnten die Kosten vorrangig auf Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge verrechnet werden, auch wenn die Mietzinsreserven Deckung böten und es entfällt daher die Rückzahlung (Würth aaO; Hausmann aaO). Dies bedeutet, dass der Mieter dann keinen Anspruch auf Rückzahlung der vor Inkrafttreten des 3. WÄG geleisteten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge hat, wenn Erhaltungs- und/oder Verbesserungsarbeiten mit einem Kostenaufwand durchgeführt wurden, der mindestens der Summe der noch nicht verbrauchten ("alten") Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen entspricht. Im vorliegenden Fall wurden - wie bereits die Vorinstanzen zutreffend ausgeführt haben - Arbeiten durchgeführt, deren Kosten die vor dem 3. WÄG eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge überstiegen. Nach der gesetzlichen Anordnung entfällt damit eine Rückzahlungsverpflichtung des Vermieters. Es ist dabei irrelevant, ob dem Vermieter im Nachhinein von der Hausversicherung diese Kosten teilweise refundiert wurden. Auf eine Deckung durch die Mietzinsreserve kommt es aufgrund der Übergangsbestimmung ja gerade nicht an, sondern nur darauf, dass Erhaltungs- und/oder Verbesserungsarbeiten durchgeführt wurden, deren Kosten zummindest den eingehobenen Beiträgen entsprechen. Dies ist die Abkehr vom bisher in Geltung gestandenen - von den Antragstellerinnen noch immer eingeforderten -

Subsidiaritätsprinzips. Die Rückerstattungsanträge wurden von den Vorinstanzen zu Recht abgewiesen. Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag nach Paragraph 45, MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG durfte nur subsidiär herangezogen werden, nämlich zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, deren Kosten durch die anrechenbare Mietzinsreserve nicht gedeckt waren. In diesem Sinn bedurfte es einer gesonderten Abrechnung. Wurde der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag innerhalb von 10 Jahren ab Entrichtung zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, die durch die anrechenbaren Mietzinsreserven nicht gedeckt waren, nicht verwendet, musste er samt angemessenen Zinsen zurückgezahlt werden. Art römisch II Abschnitt römisch II Ziffer 4, des 3. WÄG brachte ein unbedingtes Moratorium für die Rückzahlung aller Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge bis 31. 5. 1994 (Würth in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Paragraph 45, MRG, Rz 20). Um die "alten" (rückzahlbaren) Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge möglichst schnell aus der Welt zu schaffen, wurde dem Vermieter einerseits der Anreiz zum vollständigen bestimmungsgemäßen Gebrauch der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge bis 31. 12. 1996 durch die Beseitigung der Subsidiarität gegenüber der Hauptmietzinsreserve gegeben, andererseits der nicht vollständige Verbrauch bei ausgeübter Option durch eine zeitliche Vorverlegung der Rückzahlungsverpflichtung sanktioniert (5 Ob 144/00p; Würth aaO, Paragraph 45, MRG, Rz 21; Hausmann in Hausmann/Vonkilch, österreichisches Wohnrecht, Paragraph 45, MRG, Rz 9). Wird also der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag bis 31. 12. 1996 vollständig zur Finanzierung von Erhaltungs- und/oder Verbesserungsarbeiten verwendet, dann konnten die Kosten vorrangig auf Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge verrechnet werden, auch wenn die Mietzinsreserven Deckung böten und es entfällt daher die Rückzahlung (Würth aaO; Hausmann aaO). Dies bedeutet, dass der Mieter dann keinen Anspruch auf Rückzahlung der vor Inkrafttreten des 3. WÄG geleisteten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge hat, wenn Erhaltungs- und/oder Verbesserungsarbeiten mit einem Kostenaufwand durchgeführt wurden, der mindestens der Summe der noch nicht verbrauchten ("alten") Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen entspricht. Im vorliegenden Fall wurden - wie bereits die Vorinstanzen zutreffend ausgeführt haben - Arbeiten durchgeführt, deren Kosten die vor dem 3. WÄG eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge überstiegen. Nach der gesetzlichen Anordnung entfällt damit eine Rückzahlungsverpflichtung des Vermieters. Es ist dabei irrelevant, ob dem Vermieter im Nachhinein von der Hausversicherung diese Kosten teilweise refundiert wurden. Auf eine Deckung durch die Mietzinsreserve kommt es aufgrund der Übergangsbestimmung ja gerade nicht an, sondern nur darauf, dass Erhaltungs- und/oder Verbesserungsarbeiten durchgeführt wurden, deren Kosten zumindest den eingehobenen Beiträgen entsprechen. Dies ist die Abkehr vom bisher in Geltung gestandenen - von den Antragstellerinnen noch immer eingeforderten - Subsidiaritätsprinzips. Die Rückerstattungsanträge wurden von den Vorinstanzen zu Recht abgewiesen.

#### **Anmerkung**

E67359 5Ob185.02w

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2002:0050OB00185.02W.1105.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_20021105\_OGH0002\_0050OB00185\_02W0000\_000

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