jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2002/6/11 5Ob105/02f

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 11.06.2002

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Flossmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Andrea P*****, vertreten durch Dr. Romana Aron, Mieter-Interessens-Gemeinschaft Österreichs, Antonsplatz 22, 1100 Wien, gegen die Antragsgegner 1. Willibald P***** und 2. Ilse P*****, beide vertreten durch Dr. Friedrich Fuchs, Rechtsanwalt, Köllnerhofgasse 6/6, 1010 Wien, wegen §§ 6, 37 Abs 1 Z 2 MRG, unter Beteiligung aller übrigen Hauptmieter des Hauses ***** über den Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 9. Jänner 2002, GZ 39 R 283/01h-11, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Favoriten vom 5. Juli 2001, GZ 9 Msch 6/01k-5, bestätigt wurde, den BeschlussDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Flossmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Andrea P*****, vertreten durch Dr. Romana Aron, Mieter-Interessens-Gemeinschaft Österreichs, Antonsplatz 22, 1100 Wien, gegen die Antragsgegner 1. Willibald P***** und 2. Ilse P*****, beide vertreten durch Dr. Friedrich Fuchs, Rechtsanwalt, Köllnerhofgasse 6/6, 1010 Wien, wegen Paragraphen 6,, 37 Absatz eins, Ziffer 2, MRG, unter Beteiligung aller übrigen Hauptmieter des Hauses ***** über den Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 9. Jänner 2002, GZ 39 R 283/01h-11, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Favoriten vom 5. Juli 2001, GZ 9 Msch 6/01k-5, bestätigt wurde, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist Mieterin der Wohnung top 16 im Haus ***** das den Antragsgegnern gehört.

Das Türblatt ihrer Wohnungstür ist stark verzogen. Hiedurch bildet sich starke Zugluft. Um dieser Zugluft entgegenzuwirken, hat die Antragstellerin Schaumstoffstreifen am oberen Türrahmen angebracht. Weiters sind die Beschläge schwergängig. Der Schließzylinder ist verbogen. Von einem Tischler wurden lediglich provisorisch an der Innen- und Außenseite der Wohnungseingangstüre Spanplatten angenagelt, da die mittlere Türfüllung beschädigt ist. Wann und durch wen die Türfüllung beschädigt wurde, ist nicht feststellbar. Durch die bestehenden Schäden ist ein ordnungsgemäßes Schließen der Türe nicht mehr gewährleistet. Eine Reparatur erfordert die Neuherstellung des Türblatts sowie die Instandsetzung des gesamten Türstocks. Die Gesamtkosten hiefür betragen ca S 17.000,--.

Die Antragstellerin hat zunächst bei der zuständigen Schlichtungsstelle der Stadt Wien, dann - nach Abziehung des Verfahrens durch die Antragsgegner - bei Gericht den Antrag gestellt, den Antragsgegnern die Instandsetzung der Wohnungstür aufzutragen. Die Antragsgegner haben ihre Instandsetzungspflicht bestritten und aus mehreren Gründen die Abweisung des Sachantrages beantragt, darunter mit dem auch jetzt - noch in dritter Instanz - relevierten Argument, die Hauptmietzinsreverse sei erschöpft und damit eine nicht privilegierte Erhaltungsarbeit wie die gegenständliche nicht erzwingbar. In diesem Zusammenhang beantragten die Antragsgegner in der mündlichen Gerichtsverhandlung am 27. 4. 2001 auch ausdrücklich die "Erhöhung sämtlicher Hauptmietzinse des gegenständlichen Hauses auf 86 % der Richt- bzw Kategoriemietzinse". Auf Grund eines Bauauftrages der MA 37 sei nämlich eine Instandsetzung der Hausfassade notwendig. Dem Gericht legten die Antragsgegner bei dieser Verhandlung die Hauptmietzinsabrechnung für die Zeit vom 1. 1. 1990 bis 31. 5. 2001, eine Darlehenspromesse, Berechnungen zur Mietzinserhöhung sowie "einen Koffer mit Belegen" vor, die jedoch keine Berücksichtigung fanden.

Das Erstgericht gab dem Sachantrag der Antragstellerin statt. Es unterstellte, dass das von den Antragsgegnern behauptete Hauptmietzinspassivum von S 4,262.214,16 zum 30. November 2000 um S 94.198,47 Prozesskosten zu verringern sei. Andererseits sei unbestritten geblieben, dass die Antragsgegner - wie von der Schlichtungsstelle errechnet wurde - für das verfahrensgegenständliche Haus in den nächsten zehn Jahren Mietzinseingänge von S 6,975.650,40 zu erwarten haben (dies ohne Abzug des von den Antragsgegnern beanspruchten 40 %igen Einkommensteueräquivalents). Wenn man davon das von den Antragsgegnern angegebene Hauptmietzinspassivum abziehe, bleibe ein Hauptmietzinsaktivum von S 2,713.435,84, bei Bereinigung des Hauptmietzinspassivums um die Prozesskosten sogar ein Aktivum von S 2,807.634,31. Darin seien die durchzuführenden Arbeiten zur Instandsetzung der Wohnungstür jedenfalls gedeckt.

Selbst wenn man die zu erwartenden Eingänge - wie dies die Antragsgegner tun - einer 40 %igen Einkommensversteuerung unterzieht, und daher auf Eingänge von lediglich S 4,185.360,24 gelangt, seien die Kosten der von der Antragstellerin verlangten Erhaltungsarbeit noch immer gedeckt, da das tatsächliche Hauptmietzinspassivum ja S 4,168.015,69 beträgt und daher in zehn Jahren ein Hauptmietzinsaktivum von jedenfalls S 17.374,55 bestehen wird. Rechtlich ergebe sich die Erhaltungspflicht der Antragsgegner aus § 3 Abs 1 MRG. Für diese seien die Ursachen, selbst ein allfälliges Verschulden des Mieters, bedeutungslos (WoBl 1991/62 = MietSlg 42.200). Dem Vermieter stehe in einem solchen Fall höchstens ein Regressanspruch zu. Das diesbezügliche Vorbringen der Antragsgegner sei unerheblich.Selbst wenn man die zu erwartenden Eingänge - wie dies die Antragsgegner tun - einer 40 %igen Einkommensversteuerung unterzieht, und daher auf Eingänge von lediglich S 4,185.360,24 gelangt, seien die Kosten der von der Antragstellerin verlangten Erhaltungsarbeit noch immer gedeckt, da das tatsächliche Hauptmietzinspassivum ja S 4,168.015,69 beträgt und daher in zehn Jahren ein Hauptmietzinsaktivum von jedenfalls S 17.374,55 bestehen wird. Rechtlich ergebe sich die Erhaltungspflicht der Antragsgegner aus Paragraph 3, Absatz eins, MRG. Für diese seien die Ursachen, selbst ein allfälliges Verschulden des Mieters, bedeutungslos (WoBl 1991/62 = MietSlg 42.200). Dem Vermieter stehe in einem solchen Fall höchstens ein Regressanspruch zu. Das diesbezügliche Vorbringen der Antragsgegner sei unerheblich.

Was den Einwand der mangelnden Deckung der Instandhaltungskosten durch Mietzinsreserven bzw künftige Mietzinseinnahmen betreffe, hätten die Antragsgegner nicht bestritten, dass in den nächsten zehn Jahren Hauptmietzinseingänge von S 6,975.650,40 zu erwarten sind. Wenn sie meinen, 40 von 100 des Überschusses der Einnahmen über die Ausgaben als Ausgaben abziehen zu dürfen (§ 20 Abs 1 Z 2 lit f MRG), ließen sie unbeachtet, dass § 20 MRG die Hauptmietzinsabrechnung regle und genau festlege, wie diese vorzunehmen ist. Seit der Wohnrechtsnovelle 1997 sei es zur Berücksichtigung des Entfalls der steuerfreien Mietzinsrücklage bzw des steuerfreien Betrages nach dem EStG zwar gestattet, als eine Art "Steuerabgeltung" 40 % des Überschusses der Einnahmen gegenüber den in lit a - e genannten Ausgaben (also der Mietzinsreserve in der Fassung vor der Novelle 1997) als weitere fiktive Ausgabenposten zu führen (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, § 20 MRG; Rz 15), doch stelle § 3 Abs 3 Z 1 MRG ausschließlich auf die zu erwartenden oder anrechenbaren Hauptmietzinse ab und beziehe sich nicht auf § 20 MRG, welcher nur die Abrechnung selbst regle. Das bedeute, dass sich die Antragsgegner die in den nächsten zehn Jahren zu erwartenden Mietzinseingänge zurechnen lassen müssen und aufgrund der eindeutigen Formulierung des Gesetzestextes nicht berechtigt sind, vorweg einen Abzug von 40 % zu machen.Was den Einwand der mangelnden Deckung der Instandhaltungskosten durch Mietzinsreserven bzw künftige Mietzinseinnahmen betreffe, hätten die Antragsgegner nicht bestritten, dass in den nächsten zehn Jahren Hauptmietzinseingänge von S

6,975.650,40 zu erwarten sind. Wenn sie meinen, 40 von 100 des Überschusses der Einnahmen über die Ausgaben als Ausgaben abziehen zu dürfen (Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer 2, Litera f, MRG), ließen sie unbeachtet, dass Paragraph 20, MRG die Hauptmietzinsabrechnung regle und genau festlege, wie diese vorzunehmen ist. Seit der Wohnrechtsnovelle 1997 sei es zur Berücksichtigung des Entfalls der steuerfreien Mietzinsrücklage bzw des steuerfreien Betrages nach dem EStG zwar gestattet, als eine Art "Steuerabgeltung" 40 % des Überschusses der Einnahmen gegenüber den in Litera a, - e genannten Ausgaben (also der Mietzinsreserve in der Fassung vor der Novelle 1997) als weitere fiktive Ausgabenposten zu führen (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Paragraph 20, MRG; Rz 15), doch stelle Paragraph 3, Absatz 3, Ziffer eins, MRG ausschließlich auf die zu erwartenden oder anrechenbaren Hauptmietzinse ab und beziehe sich nicht auf Paragraph 20, MRG, welcher nur die Abrechnung selbst regle. Das bedeute, dass sich die Antragsgegner die in den nächsten zehn Jahren zu erwartenden Mietzinseingänge zurechnen lassen müssen und aufgrund der eindeutigen Formulierung des Gesetzestextes nicht berechtigt sind, vorweg einen Abzug von 40 % zu machen.

Das von den Antragsgegnern errechnete Hauptmietzinspassivum zum 30. November 2000 sei darüber hinaus auch nicht richtig. § 20 MRG regle abschließend, was vom Vermieter als Einnahmen und was als Ausgaben verrechnet werden darf. Nicht zu den Ausgaben gehörten etwa ungedeckte Betriebskostenausfälle, Prozesskosten aller Art (zuletzt etwa MietSlg 39.369/17 mwN), nicht überwälzte Ersatzbeträge nach § 10 vor dem 2. WÄG (MietSlg 39.370 mwN) usw. Die von den Antragsgegnern in den Hauptmietzinsabrechnungen seit 1990 geführten Anwaltskosten, Gerichts- und Sachverständigengebühren seien Prozesskosten und hätten keinen Platz in einer Hauptmietzinsabrechnung. Rechne man die genannten Beträge aus den Hauptmietzinsabrechnungen heraus, reduziere sich das angenommene Hauptmietzinspassivum der letzten zehn Jahre vor dem 30. November 2000 um S 94.198,47 auf S 4,168.015,69. Würde man die von den Antragsgegnern beanspruchte Reduktion der Hauptmietzinseingänge um die 40 %ige Einkommensteuer zulassen, wären die durchzuführenden Arbeiten noch immer gedeckt, da in zehn Jahren ein Überschuss von S 17.374,55 eintreten würde.Das von den Antragsgegnern errechnete Hauptmietzinspassivum zum 30. November 2000 sei darüber hinaus auch nicht richtig. Paragraph 20, MRG regle abschließend, was vom Vermieter als Einnahmen und was als Ausgaben verrechnet werden darf. Nicht zu den Ausgaben gehörten etwa ungedeckte Betriebskostenausfälle, Prozesskosten aller Art (zuletzt etwa MietSlg 39.369/17 mwN), nicht überwälzte Ersatzbeträge nach Paragraph 10, vor dem 2. WÄG (MietSlg 39.370 mwN) usw. Die von den Antragsgegnern in den Hauptmietzinsabrechnungen seit 1990 geführten Anwaltskosten, Gerichts- und Sachverständigengebühren seien Prozesskosten und hätten keinen Platz in einer Hauptmietzinsabrechnung. Rechne man die genannten Beträge aus den Hauptmietzinsabrechnungen heraus, reduziere sich das angenommene Hauptmietzinspassivum der letzten zehn Jahre vor dem 30. November 2000 um S 94.198,47 auf S 4,168.015,69. Würde man die von den Antragsgegnern beanspruchte Reduktion der Hauptmietzinseingänge um die 40 %ige Einkommensteuer zulassen, wären die durchzuführenden Arbeiten noch immer gedeckt, da in zehn Jahren ein Überschuss von S 17.374,55 eintreten würde.

Aus diesem Grund erübrige sich auch die Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses gemäß §§ 18, 19 MRGAus diesem Grund erübrige sich auch die Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses gemäß Paragraphen 18,, 19 MRG.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung. Es hatte sich vor allem mit dem Argument der Antragsgegner auseinanderzusetzen, die Unfinanzierbarkeit der bevorstehenden Fassadensanierung aus der Hauptmietzinsreserve und den zu erwartenden Mietzinseinnahmen der nächsten zehn Jahre erfordere eine Erhöhung der Hauptmietzinse nach §§ 18 ff MRG. Dabei bezifferten die Antragsgegner erstmals die voraussichtlichen Kosten der Fassadensanierung, und zwar mit S 1,7 Mio. Unter Berücksichtigung des Absetzbetrages nach § 20 Abs 1 Z 2 lit f MRG sei dadurch die Hauptmietzinsreserve erschöpft. Dazu hat das Rekursgericht erwogen:Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung. Es hatte sich vor allem mit dem Argument der Antragsgegner auseinanderzusetzen, die Unfinanzierbarkeit der bevorstehenden Fassadensanierung aus der Hauptmietzinsreserve und den zu erwartenden Mietzinseinnahmen der nächsten zehn Jahre erfordere eine Erhöhung der Hauptmietzinse nach Paragraphen 18, ff MRG. Dabei bezifferten die Antragsgegner erstmals die voraussichtlichen Kosten der Fassadensanierung, und zwar mit S 1,7 Mio. Unter Berücksichtigung des Absetzbetrages nach Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer 2, Litera f, MRG sei dadurch die Hauptmietzinsreserve erschöpft. Dazu hat das Rekursgericht erwogen:

Den Antragsgegnern sei zuzugestehen, dass es sich bei den beantragten Arbeiten um keine privilegierten Arbeiten handelt, die iSd § 3 Abs 2 Z 2 lit a bis c MRG vorweg aufzutragen wären. Zutreffend habe jedoch das Erstgericht erkannt, dass selbst unter Abzug einer 40 %igen "Steuerabgeltung" von den zu erwartenden Mietzinseingängen der

nächsten 10 Jahre die beantragten Arbeiten im Ausmaß von S 17.000,-- im zu erwartenden Aktivum Deckung finde:Den Antragsgegnern sei zuzugestehen, dass es sich bei den beantragten Arbeiten um keine privilegierten Arbeiten handelt, die iSd Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 2, Litera a bis c MRG vorweg aufzutragen wären. Zutreffend habe jedoch das Erstgericht erkannt, dass selbst unter Abzug einer 40 %igen "Steuerabgeltung" von den zu erwartenden Mietzinseingängen der nächsten 10 Jahre die beantragten Arbeiten im Ausmaß von S 17.000,-- im zu erwartenden Aktivum Deckung finde:

Hauptmietzinspassivum per 30. 11. 2000 S 4,262.214,16

Prozesskosten -S 94.198,47

S 4,168.015,49

Zu erwartende Mietzinseingänge der

nächsten 10 Jahre S 6,975.650,40

40 % Steuerabgeltung -S 2,790.260,10

S 4,185.390,30

Dies ergibt einen Hauptmietzinssaldo von S 17.374,80; die beantragten Arbeiten wären daher gedeckt.

Dem Einwand der Antragsgegner, dass sie aufgrund eines Bauauftrages der MA 37 zur Instandsetzung der schadhaften Fassade des gegenständlichen Hauses verpflichtet seien und sie dafür Mittel in Höhe von S 1,7 Millionen benötigten, sei entgegenzuhalten, dass bei einem derart hohen Aufwand an benötigten Finanzierungsmitteln jedenfalls ein Antrag nach §§ 18 ff MRG erforderlich wäre, der aufgrund der zwingenden Bestimmung des § 39 MRG an die Schlichtungsstelle zu richten sein werde. Der Umstand, dass die von der Antragstellerin gewünschten Arbeiten nicht zu den privilegierten und daher vorweg durchzuführenden zu zählen sind, entbinde die Antragsgegner jedenfalls nicht von ihrer Erhaltungspflicht. Die in § 3 Abs 3 Z 2 MRG enthaltene Regelung über die Reihung von Erhaltungsarbeiten nach Maßgabe ihrer bautechnischen Dringlichkeit ändere nichts daran, dass jeder Mieter einen unbedingten Anspruch auf Durchführung der Arbeiten hat und der Vermieter erforderlichenfalls lediglich einen Antrag auf Mietzinserhöhung nach den §§ 18, 19 MRG damit verbinden kann, wenn kein Widerspruch der Mehrheit der Hauptmieter erhoben wird (vgl Würth/Zingher20, Rz 3 und 4 zu § 6 MRG). Jede andere Lösung würde es dem Vermieter ermöglichen, sich durch Unterlassung des Antrags auf Erhöhung der Hauptmietzinse seiner Erhaltungspflicht zu entziehen, wenn die Kosten der Arbeiten nicht durch die Mietzinsreserve gedeckt sind und auch nicht aus den künftigen Mietzinseinnahmen (während der regelmäßigen Bestanddauer der durchzuführenden Arbeiten) gedeckt werden können (vgl MietSlg 52.265).Dem Einwand der Antragsgegner, dass sie aufgrund eines Bauauftrages der MA 37 zur Instandsetzung der schadhaften Fassade des gegenständlichen Hauses verpflichtet seien und sie dafür Mittel in Höhe von S 1,7 Millionen benötigten, sei entgegenzuhalten, dass bei einem derart hohen Aufwand an benötigten Finanzierungsmitteln jedenfalls ein Antrag nach Paragraphen 18, ff MRG erforderlich wäre, der aufgrund der zwingenden Bestimmung des Paragraph 39, MRG an die Schlichtungsstelle zu richten sein werde. Der Umstand, dass die von der Antragstellerin gewünschten Arbeiten nicht zu den privilegierten und daher vorweg durchzuführenden zu zählen sind, entbinde die Antragsgegner jedenfalls nicht von ihrer Erhaltungspflicht. Die in Paragraph 3, Absatz 3, Ziffer 2, MRG enthaltene Regelung über die Reihung von Erhaltungsarbeiten nach Maßgabe ihrer bautechnischen Dringlichkeit ändere nichts daran, dass jeder Mieter einen unbedingten Anspruch auf Durchführung der Arbeiten hat und der Vermieter erforderlichenfalls lediglich einen Antrag auf Mietzinserhöhung nach den Paragraphen 18,, 19 MRG damit verbinden kann, wenn kein Widerspruch der Mehrheit der Hauptmieter erhoben wird vergleiche Würth/Zingher20, Rz 3 und 4 zu Paragraph 6, MRG). Jede andere Lösung würde es dem Vermieter ermöglichen, sich durch Unterlassung des Antrags auf Erhöhung der Hauptmietzinse seiner Erhaltungspflicht zu entziehen, wenn die Kosten der Arbeiten nicht durch die Mietzinsreserve gedeckt sind und auch nicht aus den künftigen Mietzinseinnahmen (während der regelmäßigen Bestanddauer der durchzuführenden Arbeiten) gedeckt werden können vergleiche MietSlg 52.265).

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei. Zur Frage der Erhaltungspflicht des Vermieters und der gleichzeitig bestehenden mangelnden Kostendeckung liege nämlich eine gesicherte oberstgerichtliche Rechtsprechung vor.

Gegen den rekursgerichtlichen Sachbeschluss haben die Antragsgegner fristgerecht außerordentlichen Revisionsrekurs mit dem Antrag erhoben, ihn so abzuändern, dass das Begehren der Antragstellerin abgewiesen wird;

hilfsweise wurde beantragt, die Erhöhung der Hauptmietzinse auf 86 % der Richt- bzw Kategoriemietzinse zu bewilligen oder den angefochtenen Sachbeschluss aufzuheben und die Mietrechtssache zur Verfahrensergänzung (an eine der Vorinstanzen) zurückzuverweisen.

Der Antragstellerin wurde die Beantwortung dieses Rechtsmittels freigestellt. Sie hat von dieser Äußerungsmöglichkeit Gebrauch gemacht und in einer Revisionsrekursbeantwortung primär die Zurückweisung des Rechtsmittels der Antragsgegner beantragt; hilfsweise soll dem Revisionsrekurs nicht Folge gegeben werden.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil das Rekursgericht zu einer bisher nicht entschiedenen Rechtsfrage eine nicht zu billigende Rechtsansicht vertrat und dies die Stellungnahme zu einer weiteren - vom Rekursgericht offen gelassenen - Rechtsfrage erfordert; er ist jedoch im Ergebnis nicht berechtigt.

Die von den Antragsgegnern gegen die rechtliche Beurteilung des Rekursgerichts vorgebrachten Argumente lassen sich so zusammenfassen, dass sie meinen, § 6 Abs 4 MRG eröffne dem Vermieter die Möglichkeit einer Erhöhung der Hauptmietzinse nach §§ 18 ff MRG zur Finanzierung unmittelbar heranstehender Erhaltungsarbeiten in dem zur Durchsetzung seiner Erhaltungspflicht bereits anhängigen Verfahren, ohne vorher die Schlichtungsstelle anrufen zu müssen, weshalb die Vorinstanzen auf diesen Sachantrag hätten eingehen müssen; andererseits mindere der in § 20 Abs 1 Z 2 lit f MRG vorgesehene Absetzbetrag von 40 % des Überschusses der Einnahmen über die Ausgaben auch den Deckungsfonds zur Finanzierung verlangter (nicht privilegierter) Erhaltungsarbeiten iSd § 3 Abs 3 Z 1 MRG, sodass den Antragsgegnern die Erneuerung der Wohnungstür der Antragstellerin nur in Verbindung mit einer Erhöhung der Hauptmietzinse aufgetragen werden könne.Die von den Antragsgegnern gegen die rechtliche Beurteilung des Rekursgerichts vorgebrachten Argumente lassen sich so zusammenfassen, dass sie meinen, Paragraph 6, Absatz 4, MRG eröffne dem Vermieter die Möglichkeit einer Erhöhung der Hauptmietzinse nach Paragraphen 18, ff MRG zur Finanzierung unmittelbar heranstehender Erhaltungsarbeiten in dem zur Durchsetzung seiner Erhaltungspflicht bereits anhängigen Verfahren, ohne vorher die Schlichtungsstelle anrufen zu müssen, weshalb die Vorinstanzen auf diesen Sachantrag hätten eingehen müssen; andererseits mindere der in Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer 2, Litera f, MRG vorgesehene Absetzbetrag von 40 % des Überschusses der Einnahmen über die Ausgaben auch den Deckungsfonds zur Finanzierung verlangter (nicht privilegierter) Erhaltungsarbeiten iSd Paragraph 3, Absatz 3, Ziffer eins, MRG, sodass den Antragsgegnern die Erneuerung der Wohnungstür der Antragstellerin nur in Verbindung mit einer Erhöhung der Hauptmietzinse aufgetragen werden könne.

Dazu wurde erwogen:

Zu folgen ist dem Argument der Rechtsmittelwerber, dass der Vermieter unter den Voraussetzungen des § 6 Abs 4 MRG die Erhöhung der Hauptmietzinse unmittelbar bei Gericht - ohne vorherige Einschaltung der im Gerichtssprengel vorhandenen Schlichtungsstelle - beantragen kann. Das ergibt sich daraus, dass das mit einem Antrag zur Durchsetzung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten befasste Gericht die Entscheidung hierüber mit der Entscheidung über die Bewilligung zur Einhebung erhöhter Hauptmietzinse zu verbinden hat (§ 6 Abs 4 letzter Satz MRG).Zu folgen ist dem Argument der Rechtsmittelwerber, dass der Vermieter unter den Voraussetzungen des Paragraph 6, Absatz 4, MRG die Erhöhung der Hauptmietzinse unmittelbar bei Gericht - ohne vorherige Einschaltung der im Gerichtssprengel vorhandenen Schlichtungsstelle - beantragen kann. Das ergibt sich daraus, dass das mit einem Antrag zur Durchsetzung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten befasste Gericht die Entscheidung hierüber mit der Entscheidung über die Bewilligung zur Einhebung erhöhter Hauptmietzinse zu verbinden hat (Paragraph 6, Absatz 4, letzter Satz MRG).

Die von der Regel des § 39 Abs 1 MRG abweichende prozessuale Möglichkeit einer unmittelbaren Antragstellung bei Gericht besteht jedoch nur dann, wenn die Erhöhung der Hauptmietzinse iSd § 6 Abs 4 MRG "erforderlich ist", um die Kosten der vom Mieter bereits verlangten (nicht vorweg aufzutragenden) Erhaltungsarbeit und der vom Vermieter darüber hinaus noch beabsichtigten unmittelbar heranstehenden Erhaltungsarbeiten nach Maßgabe des § 3 Abs 3 Z 1 MRG zu decken. Dies ist vom Vermieter darzutun. Legt er dem Gericht die Erschöpfung des Deckungsfonds und die Notwendigkeit einer Erhöhung der Hauptmietzinse zur Finanzierung der bereits verfahrensgegenständlichen und der von ihm beabsichtigten anderen unmittelbar heranstehenden Erhaltungsarbeiten nicht ausreichend dar, dann fehlt es an einem Abweisungsgrund für das ursprüngliche Begehren des Mieters; die Frage einer von der Regel des § 39 Abs 1 MRG abweichenden Behandlung des Mietzinserhöhungsbegehrens durch eine Verbindung der Entscheidung nach § 6

MRG mit der Entscheidung über den vom Vermieter gestellten, dem vorläufigen Anschein nach aber aussichtslose Antrag auf Mietzinserhöhung stellt sich gar nicht. Im gegenständlichen Fall haben die Antragsteller die Erforderlichkeit einer Mietzinserhöhung zur Deckung der Kosten der von der Antragstellerin verlangten Erhaltungsarbeit nicht dargetan. Zur Erschöpfung des Deckungsfonds durch die notwendige Sanierung der Hausfassade (deren Kosten sie mit S 1,7 Mio veranschlagten) gelangen sie nur, weil sie meinen, die in den nächsten zehn Jahren zu erwartenden Mietzinseinnahmen um den in § 20 Abs 1 Z 2 lit f MRG vorgesehenen Absetzbetrag vermindern zu können. Diesen Betrag setzen sie mit 40 % der in den nächsten zehn Jahren zu erwartenden Mietzinseingänge an, ohne zu berücksichtigen, dass der Überschuss der in § 20 Abs 1 Z 1 MRG definierten Einnahmen über die in Z 2 lit a bis e leg cit definierten Ausgaben bei Durchführung der beabsichtigten Erhaltungsarbeiten um deren Kosten vermindert würde. Dies widerspricht den Intentionen, die der Gesetzgeber mit der Einführung des fraglichen Absetzbetrages durch Art I Z 5 der Novelle 1997 (BGBl I 22/1997) verfolgte. Nach der RV (555 der BlgNR 20. GP) sollte damit den Vermietern der Verlust abgegolten werden, der ihnen im Zusammenhang mit der weggefallenen steuerlichen Begünstigung der Hauptmietzinsreserve aus dem Umstand droht, die Kosten von Erhaltungsarbeiten aus verrechenbaren Mietzinsen decken zu müssen, für die sie bereits Einkommensteuer entrichtet haben. Die in § 20 Abs 1 Z 2 lit f MRG vorgesehene Ausgabenpost für die Errechnung der Hauptmietzinsreserve ist daher nichts anderes als ein pauschales Äquivalent für die Einkommensteuerbelastung, die Vermietern durch das Strukturanpassungsgesetz 1996 auferlegt wurde. Das kann nur für die Zweckwidmung bzw Verwendung der bereits "angesparten" Hauptmietzinsreserve zur Finanzierung von Erhaltungsarbeiten gelten. Da die laufenden Aufwendungen für Erhaltungsarbeiten ohnehin das steuerpflichtige Einkommen des Vermieters verringern (also insoweit gar keinen "Überschuss" entstehen lassen), wäre es mit der gesetzlichen Vorgabe eines Lastenausgleichs unvereinbar, die in § 20 Abs 1 Z 2 lit f MRG vorgesehene fiktive Ausgabenpost auch außerhalb der eigentlichen Hauptmietzinsabrechnung von jenen zukünftig zu erwartenden oder anrechenbaren Mietzinseinnahmen abzuziehen, die gemäß § 3 Abs 3 Z 1 MRG (ua) den Deckungsfonds für die Kosten von Erhaltungsarbeiten bilden.Die von der Regel des Paragraph 39, Absatz eins, MRG abweichende prozessuale Möglichkeit einer unmittelbaren Antragstellung bei Gericht besteht jedoch nur dann, wenn die Erhöhung der Hauptmietzinse iSd Paragraph 6, Absatz 4, MRG "erforderlich ist", um die Kosten der vom Mieter bereits verlangten (nicht vorweg aufzutragenden) Erhaltungsarbeit und der vom Vermieter darüber hinaus noch beabsichtigten unmittelbar heranstehenden Erhaltungsarbeiten nach Maßgabe des Paragraph 3, Absatz 3, Ziffer eins, MRG zu decken. Dies ist vom Vermieter darzutun. Legt er dem Gericht die Erschöpfung des Deckungsfonds und die Notwendigkeit einer Erhöhung der Hauptmietzinse zur Finanzierung der bereits verfahrensgegenständlichen und der von ihm beabsichtigten anderen unmittelbar heranstehenden Erhaltungsarbeiten nicht ausreichend dar, dann fehlt es an einem Abweisungsgrund für das ursprüngliche Begehren des Mieters; die Frage einer von der Regel des Paragraph 39, Absatz eins, MRG abweichenden Behandlung des Mietzinserhöhungsbegehrens durch eine Verbindung der Entscheidung nach Paragraph 6, MRG mit der Entscheidung über den vom Vermieter gestellten, dem vorläufigen Anschein nach aber aussichtslose Antrag auf Mietzinserhöhung stellt sich gar nicht. Im gegenständlichen Fall haben die Antragsteller die Erforderlichkeit einer Mietzinserhöhung zur Deckung der Kosten der von der Antragstellerin verlangten Erhaltungsarbeit nicht dargetan. Zur Erschöpfung des Deckungsfonds durch die notwendige Sanierung der Hausfassade (deren Kosten sie mit S 1,7 Mio veranschlagten) gelangen sie nur, weil sie meinen, die in den nächsten zehn Jahren zu erwartenden Mietzinseinnahmen um den in Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer 2, Litera f, MRG vorgesehenen Absetzbetrag vermindern zu können. Diesen Betrag setzen sie mit 40 % der in den nächsten zehn Jahren zu erwartenden Mietzinseingänge an, ohne zu berücksichtigen, dass der Überschuss der in Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer eins, MRG definierten Einnahmen über die in Ziffer 2, Litera a bis e leg cit definierten Ausgaben bei Durchführung der beabsichtigten Erhaltungsarbeiten um deren Kosten vermindert würde. Dies widerspricht den Intentionen, die der Gesetzgeber mit der Einführung des fraglichen Absetzbetrages durch Art römisch eins Ziffer 5, der Novelle 1997 Bundesgesetzblatt Teil eins, 22 aus 1997,) verfolgte. Nach der RV (555 der BlgNR 20. GP) sollte damit den Vermietern der Verlust abgegolten werden, der ihnen im Zusammenhang mit der weggefallenen steuerlichen Begünstigung der Hauptmietzinsreserve aus dem Umstand droht, die Kosten von Erhaltungsarbeiten aus verrechenbaren Mietzinsen decken zu müssen, für die sie bereits Einkommensteuer entrichtet haben. Die in Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer 2, Litera f, MRG vorgesehene Ausgabenpost für die Errechnung der Hauptmietzinsreserve ist daher nichts anderes als ein pauschales Äquivalent für die Einkommensteuerbelastung, die Vermietern durch das Strukturanpassungsgesetz 1996 auferlegt wurde. Das kann nur für die Zweckwidmung bzw Verwendung der bereits "angesparten" Hauptmietzinsreserve zur Finanzierung von Erhaltungsarbeiten gelten. Da die

laufenden Aufwendungen für Erhaltungsarbeiten ohnehin das steuerpflichtige Einkommen des Vermieters verringern (also insoweit gar keinen "Überschuss" entstehen lassen), wäre es mit der gesetzlichen Vorgabe eines Lastenausgleichs unvereinbar, die in Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer 2, Litera f, MRG vorgesehene fiktive Ausgabenpost auch außerhalb der eigentlichen Hauptmietzinsabrechnung von jenen zukünftig zu erwartenden oder anrechenbaren Mietzinseinnahmen abzuziehen, die gemäß Paragraph 3, Absatz 3, Ziffer eins, MRG (ua) den Deckungsfonds für die Kosten von Erhaltungsarbeiten bilden.

Damit erweist sich aus Argumenten, die bereits das Erstgericht anführte, der von den Antragsgegnern erhobene Einwand der Erschöpfung des Deckungsfonds für die mit S 17.000,-- (EUR 1.235,44) veranschlagten Kosten der verfahrensgegenständlichen Erhaltungsarbeit als verfehlt; es war wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E66227 5Ob105.02f

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2002:0050OB00105.02F.0611.000

Dokumentnummer

JJT_20020611_OGH0002_0050OB00105_02F0000_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