jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2001/10/9 5Ob208/01a

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 09.10.2001

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 des Antragstellers Ing. Erwin H*****, vertreten durch Dr. Rudolf Fuchs, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner 1.) Dr. Georg S***** und 2.) Friederike H*****, beide vertreten durch Dr. Michael Enzinger, Rechtsanwalt in Wien, wegen Erhöhung des Hauptmietzinses gemäß §§ 18 ff, 37 Abs 1 Z 10 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 22. Mai 2001, GZ 41 R 152/01h-33, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Döbling vom 8. Februar 2001, GZ 9 Msch 8/99k-29, aufgehoben wurde, folgendenDer 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 des Antragstellers Ing. Erwin H*****, vertreten durch Dr. Rudolf Fuchs, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner 1.) Dr. Georg S***** und 2.) Friederike H*****, beide vertreten durch Dr. Michael Enzinger, Rechtsanwalt in Wien, wegen Erhöhung des Hauptmietzinses gemäß Paragraphen 18, ff, 37 Absatz eins, Ziffer 10, MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 22. Mai 2001, GZ 41 R 152/01h-33, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Döbling vom 8. Februar 2001, GZ 9 Msch 8/99k-29, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Der Kläger ist seit 1990 Eigentümer des Hauses *****; die Antragsgegner haben darin Wohnungen gemietet, und zwar die Zweitantragsgegnerin seit 1948, der Erstantragsgegner seit 1970. Bei Begründung der Mietverhältnisse befanden sich im Haus neben den beiden von den Antragsgegnern bewohnten Wohnungen noch weitere der Vermietung zugängliche Räume im Kellerbereich, die auch tatsächlich vermietet waren.

Der Antragsteller hat die Erhöhung der Mietzinse gemäß §§ 18 ff MRG beantragt; die beidenAntragsgegner haben sich gegen die Mietzinserhöhung ausgesprochen und gegen die dem Erhöhungsbegehren stattgebende Entscheidung der Schlichtungsstelle das Gericht angerufen.Der Antragsteller hat die Erhöhung der Mietzinse gemäß Paragraphen 18, ff MRG beantragt; die beiden Antragsgegner haben sich gegen die Mietzinserhöhung ausgesprochen und gegen die dem

Erhöhungsbegehren stattgebende Entscheidung der Schlichtungsstelle das Gericht angerufen.

Das Erstgericht wies das Mietzinserhöhungsbegehren ab, wobei es von folgenden Feststellungen ausging:

Das verfahrensgegenständliche Haus umfasst Keller, Erdgeschoß und Dachboden. Die aus verriebenem Dolomit verputzten Hoffassaden weisen Frostschäden und Abplatzungen auf, Sockel und Gesimse zeigen deutliche Zeitschäden. Das Mauerwerk ist wegen aufsteigender Nässe aus dem Bodenbereich feucht. Die Dachziegel ("Wiener Taschen") sind verwittert und nach dem Abdecken nicht mehr verwendbar. Einzelne schadhafte Dachsparren und darüber hinaus sogar konstruktive Hölzer wie Pfetten und Querbalken müssen ausgewechselt werden; wegen ihrer Vermorschung dient bereits die Decke als Gewichtableitung für den Dachstuhl. Der Dachstuhl selbst ist nicht mehr ausreichend tragfähig, weil konstruktiv wichtige Hölzer insbesondere durch Vermorschungen und Wasserzutritte nicht funktionsfähig sind. Die Verblechungen und Saumrinnen sind nicht nur angerostet, sondern vollkommen verrostet; sie sind daher komplett zu ersetzen. Die Kaminköpfe zeigen starke Zeitschäden.

An der Straßenfassade ist eine aufsteigende Wandfeuchigkeit bis zu einer Höhe von 3 Meter erkennbar. In der Hausmitte und im rechten Hausteil über dem Ansatz des Untergeschoßes zeigen sich deutliche Setzungsrisse. Bei der Straßenterrasse (bei der sich ein Metallgeländer befindet) ist der Unterbau im baufälligen Ziegelmauerwerk ausgeführt, der Verputz ist abgeschlagen.

Die Fensterumrahmungen zur H*****gasse sowie die Fenstergliederungen sind zufolge Frosteinwirkung und Alter zerstört. Die Richtung S*****weg zeigende Wohnung weist bei den Fenstern eine Reparatur mit Sturmhaken auf; auch hier bestehen starke Zeitschäden an den Holzteilen. Bei den Ausgangstüren und Fenstern gegen die Terrasse weisen die Holzteile ebenfalls starke Zeitschäden auf, bei den Türen sind die bodennahen Teile stark angemorscht. Beim Terrassenbelag sind Betonplattenfelder mit Asphalt ausgegossen; sie weisen eine falsche Gefällerichtung auf und sind unbrauchbar. Ähnliche Schäden haben die Fenster und Außentüren der Wohnung des Erstantragsgegners.

Im Keller hat die Platzldecke unter der Terrasse extreme Feuchtigkeitsschäden; Gurten unter Mittelmauerbereich wurden untermauert, da sie statisch nicht mehr tragfähig sind. Die Außenwände sind in Mischmauerwerk errichtet, ein Platzlfeld ist bereits eingesunken, die Außenwände sind ausgebaucht, Spannverankerungen weggerostet.

Das Haus ist technisch und wirtschaftlich abbruchreif, liegt aber in einer Schutzzone, weshalb es nicht abgebrochen wird. Im Hinblick auf den zur Straße hin befindlichen großen Keller ist das Haus nahezu unsanierbar, da in 10 Jahren dieselben Probleme wieder auftreten würden. Die Kellergewölbe sind bereits teilweise eingebrochen, das Dach ist praktisch kaputt, der Dachstuhl eingeknickt.

Die Gesamtsanierung (inklusive Fassadensanierung) erfordert für die Bestanddauer von 10 Jahren einen Kostenaufwand von S 6,350.000,--.

Die Gesamtnutzfläche des Hauses beträgt 246,64 m2. Davon entfallen auf die Wohnung der Zweitantragsgegnerin 127,71 m2 auf jene des Erstantragsgegners 118,93 m2. Die Sanierungskosten liegen daher bei S 25.746,03 pro m2.

Der Antragsteller hat um Förderung angesucht, es konnte jedoch auch unter Ansehung aller Erschwerniszuschläge kein Betrag erreicht werden, der den Mindestsanierungserfordernissen dieses Hauses entsprochen hätte, weshalb das Förderungsansuchen 10. 6. 1996 außer Evidenz genommen wurde.

Mit Schreiben vom 28. 11. 2000 räumte die Bank Austria dem Antragsteller eine Vorpromesse ein, worin sie ausführte, dass sie im Prinzip bereit wäre, gegen ein erstrangiges Hypothekardarlehen S 6,100.000,-- zur Finanzierung bereit zu stellen, wobei für die Darlehensgewährung allerdings die Bestellung weiterer noch näher festzulegender werthaltiger Sicherheiten erforderlich wäre.

Rechtlich erachtete das Erstgericht, dass das verfahrensgegenständliche Haus dem Anwendungsbereich des MRG unterliege. Der Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 4 Z 2 MRG greife nicht, weil im Zeitpunkt der Anmietung durch den Erstantragsgegner neben den Wohnungen der Antragsgegner (top 4 und 5) noch weitere der Vermietung zugängliche Räume im Kellerbereich vorhanden und auch tatsächlich vermietet gewesen seien.Rechtlich erachtete das Erstgericht, dass das verfahrensgegenständliche Haus dem Anwendungsbereich des MRG unterliege. Der Ausnahmetatbestand des Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer 2, MRG greife nicht, weil im Zeitpunkt der Anmietung durch den Erstantragsgegner neben den Wohnungen der Antragsgegner (top 4 und 5) noch weitere der Vermietung zugängliche Räume im Kellerbereich vorhanden und auch tatsächlich vermietet gewesen seien.

§ 18 MRG nehme Bezug auf die Erhaltungspflicht des Vermieters nach§ 3 MRG. Nach dessen Abs 1 habe der Vermieter nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, dass das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten werden. Die Grenzen der Erhaltungspflicht des Vermieters lägen daher auch in ihrer wirtschaftlichen Möglichkeit. Derzeit befänden sich nur mehr zwei vermietbare Objekte im Haus, deren Gesamtnutzfläche 246,64 m2 betrage. Dem seien die erforderlichen Sanierungskosten von S 6,350.000,-- gegenüberzustellen, woraus sich pro m2 ein Sanierungsaufwand von S 25.746,-- ergebe. Die Pflicht eines Vermieters zur Erhaltung des Gebäudes und damit auch zur Behebung von Baugebrechen finde ihre Grenze in der Unwirtschaftlichkeit. Diese sei anzunehmen, wenn die Arbeiten für sich allein oder im Zusammenhang mit weiteren zur Vermeidung des Verfalles des Hauses noch erforderlichen Reparaturen zu einer Mietzinserhöhung führen würden, die unter Berücksichtigung der Lage und Beschaffenheit des Gebäudes sowie des Angebots und der Nachfrage auf dem Markt die Unvermietbarkeit der Mietgegenstände zur Folge hätte. Dies sei im gegenständlichen Fall zu bejahen. Wenn aber die Pflicht des Vermieters zur Erhaltung des Gebäudes an der Unwirtschaftlichkeit ihre Grenze finde, so müsse dies jedenfalls auch für die Mieter gelten. Diese könnten nicht über den Umweg des § 18 MRG dazu verpflichtet werden, ein abbruchreifes Haus mit unwirtschaftlichen Mitteln zu sanieren. Damit erweise sich das Mietzinserhöhungsbegehren des Antragstellers als unberechtigt.Paragraph 18, MRG nehme Bezug auf die Erhaltungspflicht des Vermieters nach Paragraph 3, MRG. Nach dessen Absatz eins, habe der Vermieter nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, dass das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten werden. Die Grenzen der Erhaltungspflicht des Vermieters lägen daher auch in ihrer wirtschaftlichen Möglichkeit. Derzeit befänden sich nur mehr zwei vermietbare Objekte im Haus, deren Gesamtnutzfläche 246,64 m2 betrage. Dem seien die erforderlichen Sanierungskosten von S 6,350.000,-- gegenüberzustellen, woraus sich pro m2 ein Sanierungsaufwand von S 25.746,-- ergebe. Die Pflicht eines Vermieters zur Erhaltung des Gebäudes und damit auch zur Behebung von Baugebrechen finde ihre Grenze in der Unwirtschaftlichkeit. Diese sei anzunehmen, wenn die Arbeiten für sich allein oder im Zusammenhang mit weiteren zur Vermeidung des Verfalles des Hauses noch erforderlichen Reparaturen zu einer Mietzinserhöhung führen würden, die unter Berücksichtigung der Lage und Beschaffenheit des Gebäudes sowie des Angebots und der Nachfrage auf dem Markt die Unvermietbarkeit der Mietgegenstände zur Folge hätte. Dies sei im gegenständlichen Fall zu bejahen. Wenn aber die Pflicht des Vermieters zur Erhaltung des Gebäudes an der Unwirtschaftlichkeit ihre Grenze finde, so müsse dies jedenfalls auch für die Mieter gelten. Diese könnten nicht über den Umweg des Paragraph 18, MRG dazu verpflichtet werden, ein abbruchreifes Haus mit unwirtschaftlichen Mitteln zu sanieren. Damit erweise sich das Mietzinserhöhungsbegehren des Antragstellers als unberechtigt.

Das Rekursgericht gab einem dagegen vom Antragsteller erhobenen Rekurs Folge. Es hob den erstinstanzlichen Sachbeschluss auf und verlangte vom Erstgericht eine neuerliche, nach Ergänzung des Verfahrens zu fällende Entscheidung. Dies aus folgenden Gründen:

Dem Antragsteller sei beizupflichten, dass die vom Erstgericht zur Begründung seiner abweisenden Entscheidung herangezogene wirtschaftliche Abbruchreife des Hauses nur über Einwand (der Antragsgegner) aufzugreifen und zudem im Verfahren zu erörtern gewesen wäre. Dem überraschend herangezogenen Abweisungsgrund (vgl MietSlg 50.719, 51.658, 51.709 ua) sei hier nicht einmal entsprechendes Vorbringen einer Partei zugrunde gelegen, sodass das Fehlen jeder adäquaten Reaktionsmöglichkeit des Antragstellers einen Verfahrensmangel begründe.Dem Antragsteller sei beizupflichten, dass die vom Erstgericht zur Begründung seiner abweisenden Entscheidung herangezogene wirtschaftliche Abbruchreife des Hauses nur über Einwand (der Antragsgegner) aufzugreifen und zudem im Verfahren zu erörtern gewesen wäre. Dem überraschend herangezogenen Abweisungsgrund vergleiche MietSlg 50.719, 51.658, 51.709 ua) sei hier nicht einmal entsprechendes Vorbringen einer Partei zugrunde gelegen, sodass das Fehlen jeder adäquaten Reaktionsmöglichkeit des Antragstellers einen Verfahrensmangel begründe.

Die Notwendigkeit eines entsprechenden Einwandes ergebe sich einerseits aus § 6 Abs 4 MRG, der die Einhebung erhöhter Hauptmietzinse nach den §§ 18 und 19 MRG als Folge eines Antrages auf Durchführung von Erhaltungsarbeiten nur im Fall eines Widerspruches der Mehrheit der Hauptmieter (berechnet nach der Anzahl der im Zeitpunkt des Widerspruches vermieteten Mietgegenstände) ausschließt. Wird ein derartiger Widerspruch nicht erhoben, dann ist dem Begehren des Vermieters auf Mietzinserhöhung stattzugeben. Ebenso normiere § 30 Abs 2 Z 14

MRG im Fall einer baubehördlichen Bewilligung zur Abtragung des Miethauses bloß einRecht des Vermieters zur Aufkündigung, wenn die ordnungsgemäße Erhaltung des Miethauses aus den Hauptmietzinsen einschließlich der zur Deckung eines erhöhten Erhaltungsaufwandes zulässigen erhöhten Hauptmietzinse weder derzeit noch auf Dauer sichergestellt werden kann. Die Notwendigkeit einer entsprechenden Einwendung sei auch in der Judikatur wiederholt bejaht worden (vgl MietSlg 18.321/15, 37/28; RdW 1985, 338; WoBl 1988/71 ua).Die Notwendigkeit eines entsprechenden Einwandes ergebe sich einerseits aus Paragraph 6, Absatz 4, MRG, der die Einhebung erhöhter Hauptmietzinse nach den Paragraphen 18 und 19 MRG als Folge eines Antrages auf Durchführung von Erhaltungsarbeiten nur im Fall eines Widerspruches der Mehrheit der Hauptmieter (berechnet nach der Anzahl der im Zeitpunkt des Widerspruches vermieteten Mietgegenstände) ausschließt. Wird ein derartiger Widerspruch nicht erhoben, dann ist dem Begehren des Vermieters auf Mietzinserhöhung stattzugeben. Ebenso normiere Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 14, MRG im Fall einer baubehördlichen Bewilligung zur Abtragung des Miethauses bloß ein Recht des Vermieters zur Aufkündigung, wenn die ordnungsgemäße Erhaltung des Miethauses aus den Hauptmietzinsen einschließlich der zur Deckung eines erhöhten Erhaltungsaufwandes zulässigen erhöhten Hauptmietzinse weder derzeit noch auf Dauer sichergestellt werden kann. Die Notwendigkeit einer entsprechenden Einwendung sei auch in der Judikatur wiederholt bejaht worden vergleiche MietSlg 18.321/15, 37/28; RdW 1985, 338; WoBl 1988/71 ua).

Sollte im fortzusetzenden Verfahren ein derartiger Einwand unterbleiben, werde die Entscheidung somit ohne Berücksichtigung der wirtschaftlichen Sinnhaftigkeit der zur Erhaltung des Hauses notwendiger Arbeiten zu treffen sein. Im Fall der Erhebung derartiger Einwendungen würden diese mit den Parteien zu erörtern sein, um auch dem Antragsteller Gelegenheit zu geben, die von ihm vermissten Beweisaufnahmen durch entsprechende Anträge zu veranlassen.

Rechtlich werde dabei zu berücksichtigen sein, dass die Pflicht zur Erhaltung des Gebäudes, in dem das Bestandobjekt liegt, auch im Anwendungsbereich des MRG ihre Grenze an der Unwirtschaftlichkeit findet. Zu diesem Ergebnis gelange man schon allgemein nach den Grundsätzen des § 1447 ABGB, weil die dort geregelte Unmöglichkeit der Leistung auch dann bestehe, wenn diese unerschwinglich ist. Die Frage der Unwirtschaftlichkeit habe das Gericht selbständig, also ohne Bindung an etwaige Bescheide der Verwaltungsbehörden, zu lösen (vgl MietSlg 46.137/9 = WoBl 1994/17 [zust Würth] mwN).Rechtlich werde dabei zu berücksichtigen sein, dass die Pflicht zur Erhaltung des Gebäudes, in dem das Bestandobjekt liegt, auch im Anwendungsbereich des MRG ihre Grenze an der Unwirtschaftlichkeit findet. Zu diesem Ergebnis gelange man schon allgemein nach den Grundsätzen des Paragraph 1447, ABGB, weil die dort geregelte Unmöglichkeit der Leistung auch dann bestehe, wenn diese unerschwinglich ist. Die Frage der Unwirtschaftlichkeit habe das Gericht selbständig, also ohne Bindung an etwaige Bescheide der Verwaltungsbehörden, zu lösen vergleiche MietSlg 46.137/9 = WoBl 1994/17 [zust Würth] mwN).

Wenn auch allgemein die Erhaltungspflicht des Vermieters im Anwendungsbereich des MRG an der Unwirtschaftlichkeit der Gebäudeerhaltung ihre Grenze finde, so seien hievon doch privilegierte Arbeiten nach § 3 Abs 3 Z 2 MRG ausgenommen. Um welche es sich dabei handelt - insbesondere kämen hiefür die Neuerrichtung des Dachstuhls und die Eindeckung des Daches zur Herstellung seiner statischen Tragfähigkeit und der Dichtheit der Dachhaut sowie weiters die Beseitigung verschiedener Einsturzschäden im Bereich des Kellers in Betracht (vgl WoBl 1990/83 [zust Call] mwN) -, werde durch Ergänzung des Gutachtens des gerichtlichen Sachverständigen abzuklären sein. Dem § 3 Abs 3 Z 2 MRG unterliegende Arbeiten seien weder einem Widerspruch der Mehrheit der Hauptmieter nach § 6 Abs 4 MRG zugänglich noch habe eine Prüfung der Bedeckung der damit verbundenen Kosten aus dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit zu erfolgen. Auch die Frage, ob das Haus abbruchreif ist, spiele, solange Mieter Bestandgegenstände im Haus tatsächlich noch benützen, für die Entscheidung über den Auftrag zur Vornahme privilegierter Erhaltungsarbeiten und die hiemit verbundene Mietzinserhöhung nach den §§ 18 ff MRG keine Rolle (MietSlg 37/28, 38.278, 45.224; WoBl 1990/83 [zust Call]).Wenn auch allgemein die Erhaltungspflicht des Vermieters im Anwendungsbereich des MRG an der Unwirtschaftlichkeit der Gebäudeerhaltung ihre Grenze finde, so seien hievon doch privilegierte Arbeiten nach Paragraph 3, Absatz 3, Ziffer 2, MRG ausgenommen. Um welche es sich dabei handelt - insbesondere kämen hiefür die Neuerrichtung des Dachstuhls und die Eindeckung des Daches zur Herstellung seiner statischen Tragfähigkeit und der Dichtheit der Dachhaut sowie weiters die Beseitigung verschiedener Einsturzschäden im Bereich des Kellers in Betracht vergleiche WoBl 1990/83 [zust Call] mwN) -, werde durch Ergänzung des Gutachtens des gerichtlichen Sachverständigen abzuklären sein. Dem Paragraph 3, Absatz 3, Ziffer 2, MRG unterliegende Arbeiten seien weder einem Widerspruch der Mehrheit der Hauptmieter nach Paragraph 6, Absatz 4, MRG zugänglich noch

habe eine Prüfung der Bedeckung der damit verbundenen Kosten aus dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit zu erfolgen. Auch die Frage, ob das Haus abbruchreif ist, spiele, solange Mieter Bestandgegenstände im Haus tatsächlich noch benützen, für die Entscheidung über den Auftrag zur Vornahme privilegierter Erhaltungsarbeiten und die hiemit verbundene Mietzinserhöhung nach den Paragraphen 18, ff MRG keine Rolle (MietSlg 37/28, 38.278, 45.224; WoBl 1990/83 [zust Call]).

Im Übrigen sei wirtschaftliche Abbruchreife zwar im Regelfall dann anzunehmen, wenn technisch mögliche (vgl den dargestellten Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 14 MRG) Erhaltungsarbeiten, die den Verfall oder Untergang des Hauses auch tatsächlich verhindern können, im Wege der Zinsanhebung nach den §§ 18 ff MRG zu einer Mietzinserhöhung führen würden, die Unvermietbarkeit begründet (vgl MietSlg 7.212/18, 18.321/15, 37/28, 46.137/9 ua). Grundsätzlich wäre es sonst möglich - nämlich in Anbetracht der Tatsache, dass § 18 MRG (im Gegensatz zur Vorgängerbestimmung des § 7 MG) keine Beschränkung der Erhöhungsmöglichkeit vorsieht, gemäß § 18 Abs 3 MRG vielmehr schlechthin jeder Hauptmieter in die Aufteilung des nach Ausschöpfen der anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse noch nicht gedeckten Teils des Deckungserfordernisses einzubeziehen ist -, das gesamte Deckungserfordernis an allgemeinen Teilen des Hauses - etwa bei Unvermietbarkeit der übrigen Mietgegenstände - selbst bloß einem einzigen Hauptmieter aufzuerlegen (so ausdrücklich OGH 30. 1. 2001, 5 Ob 12/01b).Im Übrigen sei wirtschaftliche Abbruchreife zwar im Regelfall dann anzunehmen, wenn technisch mögliche vergleiche den dargestellten Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 14, MRG) Erhaltungsarbeiten, die den Verfall oder Untergang des Hauses auch tatsächlich verhindern können, im Wege der Zinsanhebung nach den Paragraphen 18, ff MRG zu einer Mietzinserhöhung führen würden, die Unvermietbarkeit begründet vergleiche MietSlg 7.212/18, 18.321/15, 37/28, 46.137/9 ua). Grundsätzlich wäre es sonst möglich - nämlich in Anbetracht der Tatsache, dass Paragraph 18, MRG (im Gegensatz zur Vorgängerbestimmung des Paragraph 7, MG) keine Beschränkung der Erhöhungsmöglichkeit vorsieht, gemäß Paragraph 18, Absatz 3, MRG vielmehr schlechthin jeder Hauptmieter in die Aufteilung des nach Ausschöpfen der anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse noch nicht gedeckten Teils des Deckungserfordernisses einzubeziehen ist -, das gesamte Deckungserfordernis an allgemeinen Teilen des Hauses - etwa bei Unvermietbarkeit der übrigen Mietgegenstände - selbst bloß einem einzigen Hauptmieter aufzuerlegen (so ausdrücklich OGH 30. 1. 2001, 5 Ob 12/01b).

Nach den im weiteren Verfahren zu erörternden und festzustellenden Umständen des Einzelfalles seien daneben noch Aspekte wie Alter und Lage des Gebäudes, die Beschaffenheit und die Ausstattung der Mietobjekte, die Höhe der unbedingt notwendigen Reparaturkosten im Verhältnis zu der durch die Instandsetzung bewirkten Steigerung des Verkehrswertes der bebauten Liegenschaft, die Höhe des verlorenen Bauaufwandes (also desjenigen Teiles der Reparaturkosten, der in der hiedurch bewirkten Wertsteigerung keine Deckung findet) und das Verhältnis der Reparaturkosten zu den Kosten der Errichtung eines neuen Gebäudes gleicher Größe und Beschaffenheit zu berücksichtigen. Die dargestellten Umstände müssten dabei nicht gleichzeitig vorliegen. Vielmehr genüge es, wenn im Einzelfall die Wiederherstellung des Gebäudes aus einem dieser Argumente dem Hauseigentümer wirtschaftlich nicht zugemutet werden kann (vgl ImmZ 1993, 102; MietSlg 23.349, 27.254, 44.285 ua).Nach den im weiteren Verfahren zu erörternden und festzustellenden Umständen des Einzelfalles seien daneben noch Aspekte wie Alter und Lage des Gebäudes, die Beschaffenheit und die Ausstattung der Mietobjekte, die Höhe der unbedingt notwendigen Reparaturkosten im Verhältnis zu der durch die Instandsetzung bewirkten Steigerung des Verkehrswertes der bebauten Liegenschaft, die Höhe des verlorenen Bauaufwandes (also desjenigen Teiles der Reparaturkosten, der in der hiedurch bewirkten Wertsteigerung keine Deckung findet) und das Verhältnis der Reparaturkosten zu den Kosten der Errichtung eines neuen Gebäudes gleicher Größe und Beschaffenheit zu berücksichtigen. Die dargestellten Umstände müssten dabei nicht gleichzeitig vorliegen. Vielmehr genüge es, wenn im Einzelfall die Wiederherstellung des Gebäudes aus einem dieser Argumente dem Hauseigentümer wirtschaftlich nicht zugemutet werden kann vergleiche ImmZ 1993, 102; MietSlg 23.349, 27.254, 44.285 ua).

Hinzuweisen sei in diesem Zusammenhang weiters darauf, dass eine bloß vorübergehende, bis zur Durchsetzung der Erhaltungspflicht des Vermieters dauernde Unbrauchbarkeit eines (etwa im Keller des Hauses gelegenen) Mietgegenstandes den Verteilungsschlüssel für die laufenden Kosten des Hauses nicht beeinflussen könne. Ein Vermieter, der eine Mietzinserhöhung auch zur Brauchbarmachung derartiger - hier zudem früher vermieteter - Objekte anstrebt, könne sich bei der Aufteilung der aus Erhaltungsarbeiten entstehenden Kosten nicht auf die Unvermietbarkeit solcher Räume berufen (MietSlg 43.226/40 = WoBl 1992/112 [zust Call]; 5 Ob 12/01b). Auch diese

Umstände würden im weiteren Verfahren zu erörtern und zu prüfen sein, ob sich die Nutzfläche, auf die das Deckungserfordernis zu verteilen ist, aus diesen Gesichtspunkten erhöht. Zu beachten sei dabei, das der Antragsteller die hierauf (etwa auf die früher vermieteten Lagerräume im Untergeschoß, die das Erstgericht zwar zur Verneinung des Ausnahmetatbestandes des § 1 Abs 4 Z 2 MRG herangezogen, in der Folge aber unbeachtet gelassen hat) entfallenen Kosten - mangels Vermietung - selbst zu tragen hätte (5 Ob 12/01b).Hinzuweisen sei in diesem Zusammenhang weiters darauf, dass eine bloß vorübergehende, bis zur Durchsetzung der Erhaltungspflicht des Vermieters dauernde Unbrauchbarkeit eines (etwa im Keller des Hauses gelegenen) Mietgegenstandes den Verteilungsschlüssel für die laufenden Kosten des Hauses nicht beeinflussen könne. Ein Vermieter, der eine Mietzinserhöhung auch zur Brauchbarmachung derartiger - hier zudem früher vermieteter - Objekte anstrebt, könne sich bei der Aufteilung der aus Erhaltungsarbeiten entstehenden Kosten nicht auf die Unvermietbarkeit solcher Räume berufen (MietSlg 43.226/40 = WoBl 1992/112 [zust Call]; 5 Ob 12/01b). Auch diese Umstände würden im weiteren Verfahren zu erörtern und zu prüfen sein, ob sich die Nutzfläche, auf die das Deckungserfordernis zu verteilen ist, aus diesen Gesichtspunkten erhöht. Zu beachten sei dabei, das der Antragsteller die hierauf (etwa auf die früher vermieteten Lagerräume im Untergeschoß, die das Erstgericht zwar zur Verneinung des Ausnahmetatbestandes des Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer 2, MRG herangezogen, in der Folge aber unbeachtet gelassen hat) entfallenen Kosten - mangels Vermietung - selbst zu tragen hätte (5 Ob 12/01b).

Auf Basis einer allenfalls geänderten - nach den zwingenden Grundsätzen des§ 17 MRG (MietSlg 44/53 mwN) zu ermittelnden - Gesamtnutzfläche, auf die sich die zu verteilenden Kosten von Erhaltungsarbeiten aufgliedern, seien weiters die Fragen der Förderbarkeit der beabsichtigten Baumaßnahmen und eine hieraus folgende Verringerung des überwälzbaren Deckungserfordernisses zu erörtern. Ein Vermieter habe bei der Fremdfinanzierung eines sonst nicht gedeckten Erhaltungsaufwandes nämlich stets die günstigste ihm zumutbare Variante zu wählen. Er müsse sich deshalb auch um eine mögliche Förderung aus öffentlichen Mitteln bemühen. Bei der Errechnung des monatlichen Deckungserfordernisses im Rahmen der Mietzinserhöhung sei die Annuitätenkomponente zur Finanzierung des eigenen Erhaltungsaufwandes im Fall der Förderbarkeit nur mit jenem Betrag einzusetzen, der bei widmungsgemäßer Verwendung von Förderungsmitteln tatsächlich aufzubringen ist (vgl MietSlg 47.275/10, 50.347 f, 51.329 mwN).Auf Basis einer allenfalls geänderten - nach den zwingenden Grundsätzen des Paragraph 17, MRG (MietSlg 44/53 mwN) zu ermittelnden - Gesamtnutzfläche, auf die sich die zu verteilenden Kosten von Erhaltungsarbeiten aufgliedern, seien weiters die Fragen der Förderbarkeit der beabsichtigten Baumaßnahmen und eine hieraus folgende Verringerung des überwälzbaren Deckungserfordernisses zu erörtern. Ein Vermieter habe bei der Fremdfinanzierung eines sonst nicht gedeckten Erhaltungsaufwandes nämlich stets die günstigste ihm zumutbare Variante zu wählen. Er müsse sich deshalb auch um eine mögliche Förderung aus öffentlichen Mitteln bemühen. Bei der Errechnung des monatlichen Deckungserfordernisses im Rahmen der Mietzinserhöhung sei die Annuitätenkomponente zur Finanzierung des eigenen Erhaltungsaufwandes im Fall der Förderbarkeit nur mit jenem Betrag einzusetzen, der bei widmungsgemäßer Verwendung von Förderungsmitteln tatsächlich aufzubringen ist vergleiche MietSlg 47.275/10, 50.347 f, 51.329 mwN).

Unmaßgeblich sei dagegen auch im Verfahren nach§ 37 Abs 1 Z 10 MRG, wer die Notwendigkeit von Erhaltungsarbeiten verursacht oder gar verschuldet hat. Die Prüfung derartigen Vorbringens, das Ersatzpflichten etwa aus dem Schadenersatzrecht auslösen könnte, gehöre nämlich nicht in das Verfahren nach § 37 MRG, sondern auf den streitigen Rechtsweg (MietSlg 38.531 mwN).Unmaßgeblich sei dagegen auch im Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 10, MRG, wer die Notwendigkeit von Erhaltungsarbeiten verursacht oder gar verschuldet hat. Die Prüfung derartigen Vorbringens, das Ersatzpflichten etwa aus dem Schadenersatzrecht auslösen könnte, gehöre nämlich nicht in das Verfahren nach Paragraph 37, MRG, sondern auf den streitigen Rechtsweg (MietSlg 38.531 mwN).

Bei Veranschlagung der angemessenen Kosten der Bauverwaltung und Bauüberwachung werde zu beachten sein, dass diese nach der zwingenden Bestimmung des § 18 Abs 1 Z 2 MRG 5 % der Baukosten in keinem Fall überschreiten dürfen.Bei Veranschlagung der angemessenen Kosten der Bauverwaltung und Bauüberwachung werde zu beachten sein, dass diese nach der zwingenden Bestimmung des Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer 2, MRG 5 % der Baukosten in keinem Fall überschreiten dürfen.

Die Anregung des Antragstellers, den in § 18 Abs 1 Z 3 MRG festgesetzten Verteilungszeitraum (von maximal 10 Jahren) einer Gesetzesprüfung zu unterziehen, sei allerdings gänzlich unbegründet geblieben. Das Rekursgericht habe keine Bedenken gegen die Zulässigkeit dieser Regelung, deren Inhalt auch vom Obersten Gerichtshof seit Inkrafttreten des Gesetzes mit 1. 1. 1982 in ständiger Judikatur den Entscheidungen zugrunde gelegt werde.Die Anregung des

Antragstellers, den in Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer 3, MRG festgesetzten Verteilungszeitraum (von maximal 10 Jahren) einer Gesetzesprüfung zu unterziehen, sei allerdings gänzlich unbegründet geblieben. Das Rekursgericht habe keine Bedenken gegen die Zulässigkeit dieser Regelung, deren Inhalt auch vom Obersten Gerichtshof seit Inkrafttreten des Gesetzes mit 1. 1. 1982 in ständiger Judikatur den Entscheidungen zugrunde gelegt werde.

Da, wie dargestellt, wesentliche Fragen bislang ungeklärt geblieben seien, sei der erstinstanzliche Sachbeschluss - ohne auf die Rüge des infolge primärer Verfahrensmängel unvollständig gebliebenen Beweisverfahrens eingehen zu können - aufzuheben und dem Erstgericht eine neue Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufzutragen gewesen.

Die rekursgerichtliche Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei. Es fehle nämlich jüngere Judikatur des Obersten Gerichtshofes zur Frage, ob die wirtschaftliche Abbruchreife und ihre Auswirkungen auf Arbeiten nach § 3 Abs 3 Z 2 MRG in Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 10 MRG von Amts wegen zu prüfen sind.Die rekursgerichtliche Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei. Es fehle nämlich jüngere Judikatur des Obersten Gerichtshofes zur Frage, ob die wirtschaftliche Abbruchreife und ihre Auswirkungen auf Arbeiten nach Paragraph 3, Absatz 3, Ziffer 2, MRG in Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 10, MRG von Amts wegen zu prüfen sind.

Mit dem nunmehr vorliegenden Revisionsrekurs streben die Antragsgegner die Wiederherstellung der erstinstanzlichen Entscheidung an. Der Antragsteller hat in seiner Revisionsrekursbeantwortung beantragt, das Rechtsmittel seiner Gegner nicht zuzulassen oder ihm nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil eine im rekursgerichtlichen Aufhebungsbeschluss (bei dem auch die Begründung einer Anfechtung beim OGH unterliegt: vgl RdW 1999, 543 mwN) vertretene Rechtsansicht aus Gründen der Rechtssicherheit zu korrigieren ist; er ist jedoch nicht berechtigt.Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil eine im rekursgerichtlichen Aufhebungsbeschluss (bei dem auch die Begründung einer Anfechtung beim OGH unterliegt: vergleiche RdW 1999, 543 mwN) vertretene Rechtsansicht aus Gründen der Rechtssicherheit zu korrigieren ist; er ist jedoch nicht berechtigt.

Gleich dem Erstgericht geht das Rekursgericht davon aus, dass die Mieter in einem Mietzinserhöhungsverfahren nach §§ 18, 37 Abs 1 Z 10 MRG den Einwand der Unwirtschaftlichkeit der vom Vermieter geplanten Erhaltungsarbeiten einwenden und damit eine Mietzinserhöhung abwehren können. Ein derartiger Einwand ist jedoch im Gesetz nicht vorgesehen. Anders als § 7 Abs 2 MG idF der Novelle 1974 kennt das MRG keine Begrenzung der Erhöhung des Hauptmietzinses (immolex 2001/98). Der Einwand der Unwirtschaftlichkeit von Erhaltungsarbeiten wegen Unvermietbarkeit des ganzen Hauses kann daher nur in einem gegen den Vermieter angestrengten Verfahren zur Durchführung von (nicht privilegierten) Erhaltungsarbeiten nach §§ 6, 37 Abs 1 Z 2 MRG eine Rolle spielen und ist auch dort nur beachtlich, wenn er vom Vermieter erhoben bzw von diesem mitgetragen wird. Wenn das Rekursgericht davon ausgeht, die Mehrheit der Hauptmieter könne bei einer drohenden Mietzinserhöhung nach §§ 18 ff MRG die Durchführung von Erhaltungsarbeiten aus wirtschaftlichen Erwägungen verhindern, wird übersehen, dass § 6 Abs 4 MRG diese Möglichkeit nur bei einem Widerspruch der Mehrheit der Hauptmieterund des Vermieters einräumt. Wenn daher der Vermieter selbst die Durchführung von Erhaltungsarbeiten anstrebt und dafür eine Mietzinserhöhung nach §§ 18 ff MRG verlangt, ist die Unwirtschaftlichkeit der Erhaltungsarbeiten nicht zu prüfen (vgl Würth in Rummel2, Rz 13 zu § 18-19 MRG). Diese klare gesetzliche Regelung mag unbefriedigend sein, ist aber nicht so unbillig (und deshalb im Weg der Auslegung zu korrigieren), wie die Vorinstanzen meinen. Andernfalls würde der Vermieter zur Durchführung privilegierter Erhaltungsarbeiten iSd § 3 Abs 2 Z 2 MRG auf seine Kosten gezwungen, ohne ihm auch nur die Chance einer Refinanzierung aus erhöhten Mietzinseinnahmen zu geben. Solange - wie hier - eine baubehördliche Bewilligung zur Abtragung des Miethauses fehlt, könnte er nicht einmal die Mieter kündigen (§ 30 Abs 2 Z 14 MRG). Der gegenständliche Fall, in dem die Mieter wegen der festgestellten Bauschäden offenbar bereits einen Antrag auf Durchführung der dringendsten Erhaltungsarbeiten gestellt haben, zeigt dies exemplarisch auf.Gleich dem Erstgericht geht das Rekursgericht davon aus, dass die Mieter in einem Mietzinserhöhungsverfahren nach Paragraphen 18,, 37 Absatz eins, Ziffer 10, MRG den Einwand der Unwirtschaftlichkeit der vom Vermieter geplanten Erhaltungsarbeiten einwenden und damit eine Mietzinserhöhung abwehren können. Ein derartiger Einwand ist jedoch im Gesetz nicht vorgesehen. Anders als Paragraph 7, Absatz 2, MG in der Fassung der Novelle 1974 kennt das MRG keine Begrenzung der Erhöhung des Hauptmietzinses (immolex 2001/98). Der Einwand der Unwirtschaftlichkeit von Erhaltungsarbeiten

wegen Unvermietbarkeit des ganzen Hauses kann daher nur in einem gegen den Vermieter angestrengten Verfahren zur Durchführung von (nicht privilegierten) Erhaltungsarbeiten nach Paragraphen 6,, 37 Absatz eins, Ziffer 2, MRG eine Rolle spielen und ist auch dort nur beachtlich, wenn er vom Vermieter erhoben bzw von diesem mitgetragen wird. Wenn das Rekursgericht davon ausgeht, die Mehrheit der Hauptmieter könne bei einer drohenden Mietzinserhöhung nach Paragraphen 18, ff MRG die Durchführung von Erhaltungsarbeiten aus wirtschaftlichen Erwägungen verhindern, wird übersehen, dass Paragraph 6, Absatz 4, MRG diese Möglichkeit nur bei einem Widerspruch der Mehrheit der Hauptmieter und des Vermieters einräumt. Wenn daher der Vermieter selbst die Durchführung von Erhaltungsarbeiten anstrebt und dafür eine Mietzinserhöhung nach Paragraphen 18, ff MRG verlangt, ist die Unwirtschaftlichkeit der Erhaltungsarbeiten nicht zu prüfen vergleiche Würth in Rummel2, Rz 13 zu Paragraph 18 &, #, 45 ;, 19, MRG). Diese klare gesetzliche Regelung mag unbefriedigend sein, ist aber nicht so unbillig (und deshalb im Weg der Auslegung zu korrigieren), wie die Vorinstanzen meinen. Andernfalls würde der Vermieter zur Durchführung privilegierter Erhaltungsarbeiten iSd Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 2, MRG auf seine Kosten gezwungen, ohne ihm auch nur die Chance einer Refinanzierung aus erhöhten Mietzinseinnahmen zu geben. Solange - wie hier - eine baubehördliche Bewilligung zur Abtragung des Miethauses fehlt, könnte er nicht einmal die Mieter kündigen (Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 14, MRG). Der gegenständliche Fall, in dem die Mieter wegen der festgestellten Bauschäden offenbar bereits einen Antrag auf Durchführung der dringendsten Erhaltungsarbeiten gestellt haben, zeigt dies exemplarisch auf.

Schon aus diesem Grund ist dem Ergänzungsauftrag des Rekursgerichtes nicht entgegenzutreten, weil die vom Erstgericht angenommene Unwirtschaftlichkeit der Erhaltungsarbeiten die Abweisung des Mietzinserhöhungsbegehrens nicht trägt. Das einzige dagegen im Revisionsrekurs vorgebrachte Argument, es liege im Hinblick auf die typische Zugehörigkeit von Kellerräumen zu den Wohnungen eines Zweifamilienhauses der Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 4 Z 2 MRG vor, weshalb keine Möglichkeit zur Anhebung des Mietzinses nach §§ 18 ff MRG bestehe, ist nicht zielführend, weil bei einer selbständigen Vermietung von Nebenräumen - wie hier - die Vermutung der Zugehörigkeit zu einem anderen Mietobjekt nicht greift (vgl WoBl 2001, 41/23).Schon aus diesem Grund ist dem Ergänzungsauftrag des Rekursgerichtes nicht entgegenzutreten, weil die vom Erstgericht angenommene Unwirtschaftlichkeit der Erhaltungsarbeiten die Abweisung des Mietzinserhöhungsbegehrens nicht trägt. Das einzige dagegen im Revisionsrekurs vorgebrachte Argument, es liege im Hinblick auf die typische Zugehörigkeit von Kellerräumen zu den Wohnungen eines Zweifamilienhauses der Ausnahmetatbestand des Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer 2, MRG vor, weshalb keine Möglichkeit zur Anhebung des Mietzinses nach Paragraphen 18, ff MRG bestehe, ist nicht zielführend, weil bei einer selbständigen Vermietung von Nebenräumen - wie hier - die Vermutung der Zugehörigkeit zu einem anderen Mietobjekt nicht greift vergleiche WoBl 2001, 41/23).

Alle sonstigen Rechtsausführungen des Rekursgerichtes zur inhaltlichen Prüfung des Mietzinserhöhungsbegehrens entsprechen der Judikatur. Das gilt auch für den von den Rechtsmittelwerbern in Frage gestellten Umstand, dass im Verfahren nach §§ 18, 37 Abs 1 Z 10 MRG Fragen des Verschuldens des Vermieters (auch im Hinblick auf eine angebliche Verzögerung und damit Verteuerung notwendiger Erhaltungsarbeiten) nicht zu erörtern sind (vgl MietSlg 38.531 ua). Im Übrigen sei zur Vermeidung von Missverständnissen lediglich klargestellt, dass selbstverständlich auch die Kosten privilegierter Erhaltungsarbeiten in das Deckungserfordernis einzurechnen sind.Alle sonstigen Rechtsausführungen des Rekursgerichtes zur inhaltlichen Prüfung des Mietzinserhöhungsbegehrens entsprechen der Judikatur. Das gilt auch für den von den Rechtsmittelwerbern in Frage gestellten Umstand, dass im Verfahren nach Paragraphen 18,, 37 Absatz eins, Ziffer 10, MRG Fragen des Verschuldens des Vermieters (auch im Hinblick auf eine angebliche Verzögerung und damit Verteuerung notwendiger Erhaltungsarbeiten) nicht zu erörtern sind vergleiche MietSlg 38.531 ua). Im Übrigen sei zur Vermeidung von Missverständnissen lediglich klargestellt, dass selbstverständlich auch die Kosten privilegierter Erhaltungsarbeiten in das Deckungserfordernis einzurechnen sind.

Aus diesen Gründen war wie im Spruch zu entscheiden.

Textnummer

E63602

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2001:0050OB00208.01A.1009.000

Im RIS seit

08.11.2001

Zuletzt aktualisiert am

24.07.2020

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