jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2001/1/30 5Ob12/01b

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 30.01.2001

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch 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 außerstreitigen Mietrechtssache des Antragstellers B***** M*****, vertreten durch Dr. Lukas Wolff, Rechtsanwalt in Salzburg, wider die Antragsgegner 1. Rudolf M*****,

2. Egon L*****, 3. Elfriede G*****, 4. Gudrun G*****, wegen§ 37 Abs 1 Z 10 MRG iVm §§ 18, 19 MRG, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 24. August 2000, GZ 54 R 180/00k-74, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Salzburg vom 11. Februar 2000, GZ 16 Msch 65/97h-67, bestätigt wurde, folgenden2. Egon L*****, 3. Elfriede G*****, 4. Gudrun G*****, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 10, MRG in Verbindung mit Paragraphen 18,, 19 MRG, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 24. August 2000, GZ 54 R 180/00k-74, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Salzburg vom 11. Februar 2000, GZ 16 Msch 65/97h-67, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs der Antragstellerin wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Der Antragsteller ist Eigentümer des Hauses ***** in*****. Die Antragsgegner waren im maßgeblichen Erhöhungszeitraum (1990 bis 2000) Mieter dieses Hauses.

Im Zeitpunkt der Beschlussfassung nach § 18a Abs 1 und 2 MRG (10. 5. 1990) waren von den 12 im Haus befindlichen Wohnungen - alle der Ausstattungskategorie D zuzuordnen - nur mehr fünf vermietet. Sieben weitere Wohnungen standen schon damals leer.Im Zeitpunkt der Beschlussfassung nach Paragraph 18 a, Absatz eins und 2 MRG (10. 5. 1990) waren von den 12 im Haus befindlichen Wohnungen - alle der Ausstattungskategorie D zuzuordnen - nur mehr fünf vermietet. Sieben weitere Wohnungen standen schon damals leer.

Erst im Zug des Verfahrens zur Festsetzung der endgültigen Erhöhung gemäß §§ 18, 19 MRG im Jahr 1993 brachte der Antragsteller vor, dass diese leerstehenden Wohnungen unvermietbar seien, weil schwere bauordnungswidrige Mängel vorlägen.Erst im Zug des Verfahrens zur Festsetzung der endgültigen Erhöhung gemäß Paragraphen 18,, 19

MRG im Jahr 1993 brachte der Antragsteller vor, dass diese leerstehenden Wohnungen unvermietbar seien, weil schwere bauordnungswidrige Mängel vorlägen.

Nach einer am 15. 9. 1995 durchgeführten Bauverhandlung wurden dem Antragsteller umfangreiche Aufträge zur Behebung von Baugebrechen erteilt und festgestellt, dass vor einer Neuaufnahme der Wohnnutzung unbedingt Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten notwendig seien. Ohne größere Instandsetzung- und Sanierungsmaßnahmen sei eine Neuaufnahme der Wohnnutzung bau- und sicherheitstechnisch ausgeschlossen.

Der Zustand der Wohnungen ist auf die Unterlassung jeglicher Instandhaltungsarbeiten durch den Antragsteller zurückzuführen, der jeweils nach dem Auszug der Mieter die Wohnung leerstehen ließ, ohne irgendwelche Aufwendungen vorzunehmen und auch keine neuerlichen Vermietungen vornahm.

Der Antragsteller ist den Aufträgen der Baubehörde bisher nicht nachgekommen. Er beabsichtigt, in absehbarer Zeit eine Generalsanierung des gesamten Inneren des Gebäudes vorzunehmen, wozu schon Planungsvorschläge zur Vorbesprechung an die Sachverständigenkommission für die Altstadterhaltung eingereicht wurden. Durch eine solche Generalsanierung würden die Instandsetzungsaufträge überholt. Um die derzeit infolge Entzugs des Benützungskonsenses unvermietbaren Wohnungen einer Generalsanierung (inklusive Einbau eines Bades und WCs) zu unterziehen, wäre ein Aufwand von ca S 5.000 pro m**2 erforderlich.

Vom gegenständlichen Mietzinserhöhungsverfahren sind jedoch ausschließlich Arbeiten im Außenbereich, Fassade, Dach, Blitzschutz, Einfriedung, Fenster etc umfasst, also nur Arbeiten im Sinn des § 3 Abs 2 Z 1 MRG.Vom gegenständlichen Mietzinserhöhungsverfahren sind jedoch ausschließlich Arbeiten im Außenbereich, Fassade, Dach, Blitzschutz, Einfriedung, Fenster etc umfasst, also nur Arbeiten im Sinn des Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer eins, MRG.

Zur Frage der Angemessenheit der mit 5 % begehrten Kosten der Bauüberwachung steht deren Aufwand nicht fest, sondern lediglich, dass***** N***** W***** von der klagenden Partei die Bauüberwachung vorgenommen hat.

Mit rechtskräftigem Bescheid des Referats der Landeshauptstadt Salzburg vom 10. 5. 1990, GZ 1/10/50983/90-32 wurde gemäß § 18a Abs 1 und 2 MRG eine Grundsatzentscheidung über die notwendigen Erhaltungsarbeiten und eine Entscheidung über die vorläufige Erhöhung der Hauptmietzinse für den Verteilungszeitraum vom 1. Juli 1990 bis 31. 5. 2000 getroffen. In diesem Verfahren wurde, weil vom Antragsteller nicht releviert, auf die Frage der Unvermietbarkeit eines Teils der Wohnungen nicht eingegangen.Mit rechtskräftigem Bescheid des Referats der Landeshauptstadt Salzburg vom 10. 5. 1990, GZ 1/10/50983/90-32 wurde gemäß Paragraph 18 a, Absatz eins und 2 MRG eine Grundsatzentscheidung über die notwendigen Erhaltungsarbeiten und eine Entscheidung über die vorläufige Erhöhung der Hauptmietzinse für den Verteilungszeitraum vom 1. Juli 1990 bis 31. 5. 2000 getroffen. In diesem Verfahren wurde, weil vom Antragsteller nicht releviert, auf die Frage der Unvermietbarkeit eines Teils der Wohnungen nicht eingegangen.

Mit dem vorliegenden Antrag begehrt der Antragsteller die endgültige Erhöhung der Hauptmietzinse gemäß §§ 18, 19 MRG für den Zeitraum 1. Juli 1990 bis 31. Mai 2000 und, soweit für das Revisionsrekursverfahren noch von Bedeutung, eine Überwälzung des Erhaltungsaufwandes nur hinsichtlich der Wohnungen top Nr 1/12, 2, 8 und 9 vorzunehmen, die unvermietbaren Wohnungen top Nr 3, 4, 5, 6, 7, 10 und 11 bei der Aufteilung jedoch nicht zu berücksichtigen. Weiters wird begehrt, die angemessenen Kosten für Bauverwaltung und Bauüberwachung gemäß § 18 Abs 1 Z 2 MRG in Höhe von 5 % des Netto-Gesamterhaltungsaufwands zu berücksichtigen. Nicht mehr von relevanter Bedeutung ist die Frage des Erhaltungsaufwands in Höhe von S 148.451,52 für die Pflasterung des Hofes des Hauses mit Granitwürfeln, weil insofern die zweitinstanzliche Entscheidung unbekämpft blieb.Mit dem vorliegenden Antrag begehrt der Antragsteller die endgültige Erhöhung der Hauptmietzinse gemäß Paragraphen 18,, 19 MRG für den Zeitraum 1. Juli 1990 bis 31. Mai 2000 und, soweit für das Revisionsrekursverfahren noch von Bedeutung, eine Überwälzung des Erhaltungsaufwandes nur hinsichtlich der Wohnungen top Nr 1/12, 2, 8 und 9 vorzunehmen, die unvermietbaren Wohnungen top Nr 3, 4, 5, 6, 7, 10 und 11 bei der Aufteilung jedoch nicht zu berücksichtigen. Weiters wird begehrt, die angemessenen Kosten für Bauverwaltung und Bauüberwachung gemäß Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer 2, MRG in Höhe von 5 % des Netto-Gesamterhaltungsaufwands zu berücksichtigen. Nicht mehr von relevanter Bedeutung ist die Frage des Erhaltungsaufwands in Höhe von S 148.451,52 für die Pflasterung des Hofes des Hauses mit Granitwürfeln, weil insofern die zweitinstanzliche Entscheidung unbekämpft blieb.

Das Erstgericht bewilligte die begehrte Erhöhung der Hauptmietzinse gemäß §§ 18, 19 MRG, bezog allerdings sämtliche Objekte in die Aufteilung des Erhaltungsaufwandes mit ein und legte 5 % der Kosten für Bauüberwachung und

Bauverwaltung zugrunde.Das Erstgericht bewilligte die begehrte Erhöhung der Hauptmietzinse gemäß Paragraphen 18,, 19 MRG, bezog allerdings sämtliche Objekte in die Aufteilung des Erhaltungsaufwandes mit ein und legte 5 % der Kosten für Bauüberwachung und Bauverwaltung zugrunde.

Ausgehend von den oben wiedergegebenen Feststellungen erachtete das Erstgericht in rechtlicher Hinsicht wie folgt:

Folgte man dem Begehren des Antragstellers, die vor 1990 frei gewordenen Wohnungen nicht am Erhaltungsaufwand zu beteiligen, würde dies zu exorbitanten monatlichen Mietzinsbelastungen für die verbleibenden Mieter führen. Dabei handle es sich nicht um eine neue Tatsache, sondern, würde man die Unvermietbarkeit zugrunde legen, wäre dies schon aus Anlass der Entscheidung nach § 18a MRG zu berücksichtigen gewesen. Der erst im Zug des Verfahrens auf Endabrechnung erhobene Einwand sei daher verspätet. Abgesehen davon sei dem Antragsteller vorzuwerfen, dass er nicht rechtzeitig für eine entsprechende Mindestsanierung der frei werdenden Wohnungen gesorgt habe. Auch wenn die in Frage stehenden Wohnungen derzeit bzw in den 90iger Jahren nur sehr schwer vermietbar und allenfalls nicht vermietbar seien und damit der Definition der Unvermietbarkeit im Sinn des § 17 nahekämen, könne dies nicht ohne weiteres auf die Aufteilungsgrundsätze in einem Verfahren nach den §§ 18 f MRG übertragen werden.Folgte man dem Begehren des Antragstellers, die vor 1990 frei gewordenen Wohnungen nicht am Erhaltungsaufwand zu beteiligen, würde dies zu exorbitanten monatlichen Mietzinsbelastungen für die verbleibenden Mieter führen. Dabei handle es sich nicht um eine neue Tatsache, sondern, würde man die Unvermietbarkeit zugrunde legen, wäre dies schon aus Anlass der Entscheidung nach Paragraph 18 a, MRG zu berücksichtigen gewesen. Der erst im Zug des Verfahrens auf Endabrechnung erhobene Einwand sei daher verspätet. Abgesehen davon sei dem Antragsteller vorzuwerfen, dass er nicht rechtzeitig für eine entsprechende Mindestsanierung der frei werdenden Wohnungen gesorgt habe. Auch wenn die in Frage stehenden Wohnungen derzeit bzw in den 90iger Jahren nur sehr schwer vermietbar und allenfalls nicht vermietbar seien und damit der Definition der Unvermietbarkeit im Sinn des Paragraph 17, nahekämen, könne dies nicht ohne weiteres auf die Aufteilungsgrundsätze in einem Verfahren nach den Paragraphen 18, f MRG übertragen werden.

Die Bauüberwachungskosten in Höhe von 5 % legte das Erstgericht ohne weitere Begründung seiner Entscheidung zugrunde.

Sowohl einem Rekurs des Antragstellers als auch des Erstantragsgegners gegen diesen Sachbeschluss gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge.

Es teilte die Rechtsansicht des Erstgerichtes, dass auch die sanierungsbedürftigen, vor 1990 freigewordenen Wohnungen bei Aufteilung des Erhaltungsaufwandes zu berücksichtigen seien.

Der erst im Rahmen der endgültigen Festsetzung der Mietzinserhöhung erhobene Einwand des Antragstellers, diese Wohnungen seien unvermietbar, sei verspätet erhoben worden. Schon durch den Grundsatzbeschluss nach § 18a MRG sei der Verteilungszeitraum, aber auch die mit der Kostenaufteilung zur belastenden Personen bzw Objekte rechtskräftig festgelegt worden. Die endgültige Verteilung habe sich daran zu orientieren. Nur nachträgliche Änderungen könnten im Verfahren nach den §§ 18, 19 MRG Berücksichtigung finden.Der erst im Rahmen der endgültigen Festsetzung der Mietzinserhöhung erhobene Einwand des Antragstellers, diese Wohnungen seien unvermietbar, sei verspätet erhoben worden. Schon durch den Grundsatzbeschluss nach Paragraph 18 a, MRG sei der Verteilungszeitraum, aber auch die mit der Kostenaufteilung zur belastenden Personen bzw Objekte rechtskräftig festgelegt worden. Die endgültige Verteilung habe sich daran zu orientieren. Nur nachträgliche Änderungen könnten im Verfahren nach den Paragraphen 18,, 19 MRG Berücksichtigung finden.

Die Argumente der Antragstellers seien allesamt nicht stichhältig. Dass sieben unvermietete Wohnungen nicht oder nur schwer vermietbar seien, liege daran, dass der Antragsteller seinen Erhaltungspflichten nach § 3 Abs 2 Z 2 MRG nicht bzw unzureichend nachgekommen sei. Auf eine selbstverschuldete Unvermietbarkeit könne sich der Bestandgeber aber im Verfahren nach § 18 MRG nicht berufen. Im Übrigen sei nur eine objektive Unvermietbarkeit von Objekten maßgeblich, die aber hier nicht vorliege. Eine bloß vorübergehende Unbrauchbarkeit sei unbeachtlich. Von einer solchen sei hier auszugehen, weil der Antragsteller ohnedies die Generalsanierung auch der Wohnungen beabsichtige.Die Argumente der Antragstellers seien allesamt nicht stichhältig. Dass sieben unvermietete Wohnungen nicht oder nur schwer vermietbar seien, liege daran, dass der Antragsteller seinen Erhaltungspflichten nach Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 2, MRG nicht bzw unzureichend nachgekommen sei. Auf eine selbstverschuldete Unvermietbarkeit könne sich der Bestandgeber aber im Verfahren nach Paragraph 18, MRG nicht berufen. Im Übrigen sei nur eine

objektive Unvermietbarkeit von Objekten maßgeblich, die aber hier nicht vorliege. Eine bloß vorübergehende Unbrauchbarkeit sei unbeachtlich. Von einer solchen sei hier auszugehen, weil der Antragsteller ohnedies die Generalsanierung auch der Wohnungen beabsichtige.

Hinsichtlich der Kosten der Bauüberwachung nahm das Rekursgericht unter Anwendung des§ 273 ZPO eine Kürzung auf 1/3 der vom Antragsteller verrechneten Kosten vor. Bauüberwachungskosten dürften nur mit dem tatsächlich aufgelaufenen Betrag, höchstens mit 5 % der Kosten der Erhaltungsarbeiten geltend gemacht werden. Darauf habe auch ein Hauseigentümer Anspruch. Im vorliegenden Fall sei jedoch nur eine Außenrenovierung des Hauses vorgenommen worden, welche im Vergleich zu einer kompletten Generalsanierung eines Hauses eine geringere Koordination und Überwachung erforderlich mache, weil nur eine kleinere Anzahl von Professionisten tätig sei. Insofern erachtete das Rekursgericht einen Betrag von S 73.000 als angemessen.Hinsichtlich der Kosten der Bauüberwachung nahm das Rekursgericht unter Anwendung des Paragraph 273, ZPO eine Kürzung auf 1/3 der vom Antragsteller verrechneten Kosten vor. Bauüberwachungskosten dürften nur mit dem tatsächlich aufgelaufenen Betrag, höchstens mit 5 % der Kosten der Erhaltungsarbeiten geltend gemacht werden. Darauf habe auch ein Hauseigentümer Anspruch. Im vorliegenden Fall sei jedoch nur eine Außenrenovierung des Hauses vorgenommen worden, welche im Vergleich zu einer kompletten Generalsanierung eines Hauses eine geringere Koordination und Überwachung erforderlich mache, weil nur eine kleinere Anzahl von Professionisten tätig sei. Insofern erachtete das Rekursgericht einen Betrag von S 73.000 als angemessen.

Das Rekursgericht erklärte die ordentliche Revision für zulässig, weil zur Frage der Aufteilung des Deckungserfordernisses auf schon lange leerstehende, (un)vermietbare Objekte höchstgerichtliche Judikatur fehle.

Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der Revisionsrekurs des Antragstellers wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Aufhebung des angefochtenen Beschlusses und Zurückverweisung zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht. Hilfsweise wird eine Abänderung des zweitinstanzlichen Sachbeschlusses im Sinne einer Stattgebung des Antrags begehrt.

Der Revisionsrekurs der Antragstellerin ist zulässig, weil zum Begriff "trotz ihrer Vermietbarkeit leerstehende Mietgegenstände" im Sinn des § 18 Abs 1 Z 6 MRG noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliegt.Der Revisionsrekurs der Antragstellerin ist zulässig, weil zum Begriff "trotz ihrer Vermietbarkeit leerstehende Mietgegenstände" im Sinn des Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer 6, MRG noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliegt.

Der Revisionsrekurs ist jedoch nicht berechtigt.

Die vom Revisionsrekurswerber ins Treffen geführten Argumente für die Überwälzung des Deckungsfehlbetrags im Zuge eines Verfahrens nach §§ 18, 19 MRG nur auf die im Zeitpunkt der Grundsatzentscheidung vermieteten Objekte, nicht jedoch auf die davor frei gewordenen und angeblich objektiv unvermietbaren Objekte lassen sich wie folgt kurz zusammenfassen:Die vom Revisionsrekurswerber ins Treffen geführten Argumente für die Überwälzung des Deckungsfehlbetrags im Zuge eines Verfahrens nach Paragraphen 18,, 19 MRG nur auf die im Zeitpunkt der Grundsatzentscheidung vermieteten Objekte, nicht jedoch auf die davor frei gewordenen und angeblich objektiv unvermietbaren Objekte lassen sich wie folgt kurz zusammenfassen:

Im Deckungserfordernis seien keine Kosten im Sinn des§ 3 Abs 2 Z 2 MRG für die Brauchbarmachung einzelner Mietgegenstände enthalten. Deshalb dürften im Sinn höchstgerichtlicher Rechtsprechung (WoBl 1992/112 = MietSlg 43.226/40) Mietgegenstände dann nicht in die Aufteilung des Deckungserfordernisses einbezogen werden, wenn dieses keine Kosten ihrer Brauchbarmachung umfasse.Im Deckungserfordernis seien keine Kosten im Sinn des Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 2, MRG für die Brauchbarmachung einzelner Mietgegenstände enthalten. Deshalb dürften im Sinn höchstgerichtlicher Rechtsprechung (WoBl 1992/112 = MietSlg 43.226/40) Mietgegenstände dann nicht in die Aufteilung des Deckungserfordernisses einbezogen werden, wenn dieses keine Kosten ihrer Brauchbarmachung umfasse.

Nach den erstgerichtlichen Feststellungen sei aufgrund der Verweigerung des baurechtlichen Wohnkonsenses, der schweren Bauschäden und des mangelhaften Ausstattungszustandes eine Vermietung der Wohnungen nur sehr schwer oder überhaupt nicht möglich. Es lägen Beweisergebnisse vor, wonach schon 1990 ein Sanierungsaufwand von S 300.000 (inklusive Bad- und WC-Einbau) pro Wohnung erforderlich gewesen wäre, was einen Mietzinsaufwand von zumindest S 240 pro m**2 pro Jahr bedeutet hätte. Ein solcher Betrag hätte bei einer Vermietung nicht erzielt werden

können. Es sei undenkbar, dass Mieter im festgestellten Zustand die Wohnungen übernähmen und sie selbst sanierten. Damit seien die Wohnungen objektiv unvermietbar, weil für sie kein noch als Entgelt im Sinn des § 1090 ABGB anzusehender Hauptmietzins erzielbar gewesen sei. Vor allem aber seien sie im Rahmen einer Hauptmietzinserhöhung nach den §§ 18, 19 MRG unvermietbar, weil diesbezüglich als Maßstab die erhöhten Hauptmietzinse erzielbar sein müssten (dabei beruft sich der Revisionsrekurswerber auf Würth/Zingher Miet- und WohnR20 Rz 3 zu § 17 MRG). Um eine Vermietbarkeit in diesem Sinn zu bejahen, hätte ein Hauptmietzins in Höhe von ca S 46 bis 55 pro m**2 pro Monat erzielbar sein müssen.Nach den erstgerichtlichen Feststellungen sei aufgrund der Verweigerung des baurechtlichen Wohnkonsenses, der schweren Bauschäden und des mangelhaften Ausstattungszustandes eine Vermietung der Wohnungen nur sehr schwer oder überhaupt nicht möglich. Es lägen Beweisergebnisse vor, wonach schon 1990 ein Sanierungsaufwand von S 300.000 (inklusive Bad- und WC-Einbau) pro Wohnung erforderlich gewesen wäre, was einen Mietzinsaufwand von zumindest S 240 pro m**2 pro Jahr bedeutet hätte. Ein solcher Betrag hätte bei einer Vermietung nicht erzielt werden können. Es sei undenkbar, dass Mieter im festgestellten Zustand die Wohnungen übernähmen und sie selbst sanierten. Damit seien die Wohnungen objektiv unvermietbar, weil für sie kein noch als Entgelt im Sinn des Paragraph 1090, ABGB anzusehender Hauptmietzins erzielbar gewesen sei. Vor allem aber seien sie im Rahmen einer Hauptmietzinserhöhung nach den Paragraphen 18,, 19 MRG unvermietbar, weil diesbezüglich als Maßstab die erhöhten Hauptmietzinse erzielbar sein müssten (dabei beruft sich der Revisionsrekurswerber auf Würth/Zingher Miet- und WohnR20 Rz 3 zu Paragraph 17, MRG). Um eine Vermietbarkeit in diesem Sinn zu bejahen, hätte ein Hauptmietzins in Höhe von ca S 46 bis 55 pro m**2 pro Monat erzielbar sein müssen.

Abgesehen von der rechtlichen Unvermietbarkeit der Wohnungen stehe somit auch deren objektive Unvermietbarkeit fest.

Die Frage der Vermietbarkeit oder Unvermietbarkeit einer Wohnung dürfe zulässigerweise nicht an die Verletzung von Erhaltungspflichten durch den Vermieter geknüpft werden, wenn rechtskräftige behördliche Aufträge zur Behebung von Baugebrechen an allgemeinen Teilen des Hauses bestünden, die weder aus Mietzinsreserven noch aus zu erwartenden künftigen Mietzinseinnahmen gedeckt werden könnten. Die in § 3 Abs 3 Z 2 MRG genannten "privilegierten" Arbeiten seien vorweg vorzunehmen, weshalb für andere, nicht privilegierte, nämlich die Brauchbarmachung einzelner (leerstehender) Mietgegenstände mangels Kostendeckung und Wirtschaftlichkeit keine diesbezügliche Verpflichtung bestehe.Die Frage der Vermietbarkeit oder Unvermietbarkeit einer Wohnung dürfe zulässigerweise nicht an die Verletzung von Erhaltungspflichten durch den Vermieter geknüpft werden, wenn rechtskräftige behördliche Aufträge zur Behebung von Baugebrechen an allgemeinen Teilen des Hauses bestünden, die weder aus Mietzinsreserven noch aus zu erwartenden künftigen Mietzinseinnahmen gedeckt werden könnten. Die in Paragraph 3, Absatz 3, Ziffer 2, MRG genannten "privilegierten" Arbeiten seien vorweg vorzunehmen, weshalb für andere, nicht privilegierte, nämlich die Brauchbarmachung einzelner (leerstehender) Mietgegenstände mangels Kostendeckung und Wirtschaftlichkeit keine diesbezügliche Verpflichtung bestehe.

Den Antragsteller habe daher keine Verpflichtung getroffen, unvermietete, unbrauchbare Wohnungen wiederherzustellen.

Auch der Vorwurf der verspäteten Geltendmachung der Unvermietbarkeit sei unzutreffend. Erst durch die baubehördliche Überprüfung des Hauses am 5. 9. 1995 sei es zum Entzug des baurechtlichen Wohnkonsenses gekommen, sodass der Antragsteller dies nicht vorher hätte geltend machen können.

Eine Bindungswirkung einer Grundsatzentscheidung nach § 18a MRG betreffe nur die Instandsetzungsarbeiten, die die Erhöhung der Hauptmietzinse rechtfertigten und den Erhöhungszeitraum. Ein späteres Vorbringen einer Unvermietbarkeit erst im Verfahren nach § 18 MRG sei daher nicht präkludiert.Eine Bindungswirkung einer Grundsatzentscheidung nach Paragraph 18 a, MRG betreffe nur die Instandsetzungsarbeiten, die die Erhöhung der Hauptmietzinse rechtfertigten und den Erhöhungszeitraum. Ein späteres Vorbringen einer Unvermietbarkeit erst im Verfahren nach Paragraph 18, MRG sei daher nicht präkludiert.

Zur Frage der Höhe der zugrunde zu legenden Kosten der Bauüberwachung rügt der Rechtsmittelwerber die Herabsetzung auf ein Drittel des Höchstsatzes, womit gegen Grundsätze des § 273 ZPO verstoßen worden sei.Zur Frage der Höhe der zugrunde zu legenden Kosten der Bauüberwachung rügt der Rechtsmittelwerber die Herabsetzung auf ein Drittel des Höchstsatzes, womit gegen Grundsätze des Paragraph 273, ZPO verstoßen worden sei.

Rechtliche Beurteilung

Der erkennende Senat hat dazu erwogen:

Bei einer Grundsatzentscheidung nach § 18a MRG (zum Gegenstand und zur Wirkung ausführlich WoBl 1991/105) handelt es sich um einen Sachbeschluss besonderer Art, der innerhalb des Verfahrens nach §§ 18, 19 über zusätzlichen Antrag ergeht (WoBl 1993/143). Eine solche Grundsatzentscheidung enthält nur die Festlegung des Verteilungszeitraumes und der einzelnen Arbeiten nach Art und Umfang. Eine vorläufige Erhöhung nach § 18a Abs 2 MRG wird nach den vorliegenden, vorläufigen Verfahrensergebnissen ausgesprochen. Ergibt sich bei der endgültigen Erhöhung auch ohne Änderung der Sachlage für einen Mietgegenstand eine andere Ausstattungskategorie als der vorläufigen Erhöhung zugrunde gelegt war, muss dies im Sachbeschluss nach §§ 18, 19 Abs 1 MRG "mitbereinigt" werden (Würth in Rummel**2 Rz 10d zu §§ 18 bis 19 MRG; 5 Ob 144/94). Für die der Grundsatzentscheidung zugrundegelegten Nutzfläche gilt nichts anderes. Auch Nutzflächendifferenzen, auch wenn sie nicht durch Sachverhaltsänderungen bewirkt wurden, sind in der endgültigen Entscheidung zu berücksichtigen.Bei einer Grundsatzentscheidung nach Paragraph 18 a, MRG (zum Gegenstand und zur Wirkung ausführlich WoBl 1991/105) handelt es sich um einen Sachbeschluss besonderer Art, der innerhalb des Verfahrens nach Paragraphen 18,, 19 über zusätzlichen Antrag ergeht (WoBl 1993/143). Eine solche Grundsatzentscheidung enthält nur die Festlegung des Verteilungszeitraumes und der einzelnen Arbeiten nach Art und Umfang. Eine vorläufige Erhöhung nach Paragraph 18 a, Absatz 2, MRG wird nach den vorliegenden, vorläufigen Verfahrensergebnissen ausgesprochen. Ergibt sich bei der endgültigen Erhöhung auch ohne Änderung der Sachlage für einen Mietgegenstand eine andere Ausstattungskategorie als der vorläufigen Erhöhung zugrunde gelegt war, muss dies im Sachbeschluss nach Paragraphen 18,, 19 Absatz eins, MRG "mitbereinigt" werden (Würth in Rummel**2 Rz 10d zu Paragraphen 18 bis 19 MRG; 5 Ob 144/94). Für die der Grundsatzentscheidung zugrundegelegten Nutzfläche gilt nichts anderes. Auch Nutzflächendifferenzen, auch wenn sie nicht durch Sachverhaltsänderungen bewirkt wurden, sind in der endgültigen Entscheidung zu berücksichtigen.

Aus der Einheitlichkeit des Verfahrens nach §§ 18a einerseits und 18, 19 MRG lässt sich daher nicht ableiten, dass im Verfahren über die endgültige Erhöhung nicht noch neues Vorbringen - etwa hinsichtlich der Ausstattungskategorien oder auch der Nutzflächen - erstattet werden dürfte. Das Argument der Verspätung des Vorbringens der Antragstellerin, ein Teil der Wohnungen sei unvermietbar, trägt daher nicht.Aus der Einheitlichkeit des Verfahrens nach Paragraphen 18 a, einerseits und 18, 19 MRG lässt sich daher nicht ableiten, dass im Verfahren über die endgültige Erhöhung nicht noch neues Vorbringen - etwa hinsichtlich der Ausstattungskategorien oder auch der Nutzflächen - erstattet werden dürfte. Das Argument der Verspätung des Vorbringens der Antragstellerin, ein Teil der Wohnungen sei unvermietbar, trägt daher nicht.

Im Weiteren steht nicht fest, dass während des Erhöhungszeitraums im Haus kein einziges Mietverhältnis mehr bestanden hätte. Da für ein solches bestehendes Mietverhältnis mit der endgültigen Entscheidung ein rechtsgestaltender Eingriff hinsichtlich des gesetzlich zulässigen Mietzinses verbunden ist, kommt einer Entscheidung über die Zulässigkeit der Einhebung erhöhter Hauptmietzinse jedenfalls keine theoretisch-abstrakte, sondern eine konkrete Bedeutung zu. Das gilt auch für Rückforderungsansprüche von Mietern hinsichtlich bisher bezahlter vorläufiger Erhöhungsbeträge.

Es ist also eine Auseinandersetzung mit der Frage der Vermietbarkeit oder Unvermietbarkeit von Objekten und der sich daran knüpfenden Konsequenz der Überwälzung des Erhaltungsaufwandes im Zuge eines Verfahrens nach §§ 18, 19 MRG unentbehrlich.Es ist also eine Auseinandersetzung mit der Frage der Vermietbarkeit oder Unvermietbarkeit von Objekten und der sich daran knüpfenden Konsequenz der Überwälzung des Erhaltungsaufwandes im Zuge eines Verfahrens nach Paragraphen 18,, 19 MRG unentbehrlich.

Entbehrlich ist allerdings entgegen der Ansicht des Rechtsmittelwerbers eine Klärung der Frage, ob der in § 18 Abs 1 Z 6 lit c MRG und in § 17 Abs 1 MRG verwendete Begriff der Vermietbarkeit hinsichtlich der Höhe des notwendigerweise zu erzielenden Mietzinses gleichzusetzen sind (vgl dazu Würth/Zingher Miet- und WohnR19 Rz 3 zu § 17 MRG). Im vorliegenden Fall steht nämlich die objektive Unvermietbarkeit der in Frage stehenden Objekte infolge baurechtlichen Entzugs der Benützungsbewilligung fest. Bei der zumindest teilweise bestehenden Gefährlichkeit aufgrund schwerer Bauschäden erübrigt sich sowohl eine Überprüfung, ob eine Verwendung wenigstens zu Lagerzwecken möglich ist (vgl WoBl 1991/51; WoBl 1991/159) als auch eine Klärung der Frage, zu welchem Entgelt eine Vermietbarkeit möglich wäre.Entbehrlich ist allerdings entgegen der Ansicht des Rechtsmittelwerbers eine Klärung der Frage, ob der in

Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer 6, Litera c, MRG und in Paragraph 17, Absatz eins, MRG verwendete Begriff der Vermietbarkeit hinsichtlich der Höhe des notwendigerweise zu erzielenden Mietzinses gleichzusetzen sind vergleiche dazu Würth/Zingher Miet- und WohnR19 Rz 3 zu Paragraph 17, MRG). Im vorliegenden Fall steht nämlich die objektive Unvermietbarkeit der in Frage stehenden Objekte infolge baurechtlichen Entzugs der Benützungsbewilligung fest. Bei der zumindest teilweise bestehenden Gefährlichkeit aufgrund schwerer Bauschäden erübrigt sich sowohl eine Überprüfung, ob eine Verwendung wenigstens zu Lagerzwecken möglich ist vergleiche WoBl 1991/51; WoBl 1991/159) als auch eine Klärung der Frage, zu welchem Entgelt eine Vermietbarkeit möglich wäre.

Die Rechtsprechung hat mit Billigung der Lehre (WoBl 1992/112 mit Anm Call) dem Bestandgeber, der eine Erhöhung der Hauptmietzinse gemäß §§ 18, 19 MRG anstrebt, die Berufung auf die Unvermietbarkeit von leerstehenden Wohnungen und damit Überwälzung des Erhaltungsaufwandes auf die übrigen Mieter unter bestimmten Voraussetzungen versagt. Fließen in die Erhöhung der Hauptmietzinse gemäß §§ 18, 19 MRG auch Kosten der Brauchbarmachung einzelner Mietgegenstände ein, ist die Vermietbarkeit der betreffenden Mietobjekte zu unterstellen.Die Rechtsprechung hat mit Billigung der Lehre (WoBl 1992/112 mit Anmerkung Call) dem Bestandgeber, der eine Erhöhung der Hauptmietzinse gemäß Paragraphen 18,, 19 MRG anstrebt, die Berufung auf die Unvermietbarkeit von leerstehenden Wohnungen und damit Überwälzung des Erhaltungsaufwandes auf die übrigen Mieter unter bestimmten Voraussetzungen versagt. Fließen in die Erhöhung der Hauptmietzinse gemäß Paragraphen 18,, 19 MRG auch Kosten der Brauchbarmachung einzelner Mietgegenstände ein, ist die Vermietbarkeit der betreffenden Mietobjekte zu unterstellen.

Im vorliegenden Fall sind vom Erhöhungsverfahren nur Arbeiten im Sinn des§ 3 Abs 2 Z 1 MRG, also an allgemeinen Teilen des Hauses umfasst, im Wesentlichen Arbeiten, die kraft eines öffentlich-rechtlichen Auftrags vorzunehmen waren. Sie dienen nicht unmittelbar der Herstellung der Vermietbarkeit der leerstehenden Wohnungen, sind jedoch - insbesondere was die Erneuerung der Außenfenster und die Dachsanierung betrifft - nicht völlig aus einem Zusammenhang mit der Vermietbarkeit leerstehender Wohnungen zu lösen.Im vorliegenden Fall sind vom Erhöhungsverfahren nur Arbeiten im Sinn des Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer eins, MRG, also an allgemeinen Teilen des Hauses umfasst, im Wesentlichen Arbeiten, die kraft eines öffentlich-rechtlichen Auftrags vorzunehmen waren. Sie dienen nicht unmittelbar der Herstellung der Vermietbarkeit der leerstehenden Wohnungen, sind jedoch - insbesondere was die Erneuerung der Außenfenster und die Dachsanierung betrifft - nicht völlig aus einem Zusammenhang mit der Vermietbarkeit leerstehender Wohnungen zu lösen.

Ist - wie im vorliegenden Fall - infolge Unterlassung jeglicher Erhaltungsmaßnahmen an einem Gebäude vor der unmittelbar heranstehenden Gesamtsanierung des Hauses die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Aufträge an allgemeinen Teilen des Hauses vorzunehmen, so ist der Aufwand dafür von den Kosten der Brauchbarmachung der Mietgegenstände selbst nicht derart unterscheidbar, dass verbleibenden Mietern der dafür entstehende Aufwand - bei Unvermietbarkeit anderer Objekte - allein auferlegt werden könnte. In Anbetracht der Tatsache, dass § 18 MRG - im Gegensatz zur Vorgängerbestimmung des § 7 MG - keine Beschränkung der Erhöhungsmöglichkeit vorsieht, gemäß § 18 Abs 3 MRG schlechthin jeder Hauptmieter in die Aufteilung des nach Ausschöpfung der anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse noch nicht gedeckten Teils des Deckungserfordernisses einzubeziehen ist, wäre es möglich, das gesamte Deckungserfordernis für die Durchführung von Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses - bei Unvermietbarkeit der übrigen Mietgegenstände - auch nur einem einzigen Hauptmieter aufzuerlegen. Dies mit dem sicheren Ergebnis, dass der verbleibende Mieter gezwungen wäre, sein Bestandverhältnis aufzulösen, während andererseits § 30 Abs 2 Z 14 MRG für sämtliche Fälle einer Kündigung wegen wirtschaftlicher Abbruchreife eine Ersatzbeschaffung für den Mieter vorsieht.Ist - wie im vorliegenden Fall - infolge Unterlassung jeglicher Erhaltungsmaßnahmen an einem Gebäude vor der unmittelbar heranstehenden Gesamtsanierung des Hauses die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Aufträge an allgemeinen Teilen des Hauses vorzunehmen, so ist der Aufwand dafür von den Kosten der Brauchbarmachung der Mietgegenstände selbst nicht derart unterscheidbar, dass verbleibenden Mietern der dafür entstehende Aufwand - bei Unvermietbarkeit anderer Objekte - allein auferlegt werden könnte. 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 schlechthin jeder Hauptmieter in die Aufteilung des nach Ausschöpfung der anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse noch nicht gedeckten Teils des Deckungserfordernisses einzubeziehen ist, wäre es möglich, das gesamte Deckungserfordernis für die Durchführung von Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses - bei Unvermietbarkeit der übrigen

Mietgegenstände - auch nur einem einzigen Hauptmieter aufzuerlegen. Dies mit dem sicheren Ergebnis, dass der verbleibende Mieter gezwungen wäre, sein Bestandverhältnis aufzulösen, während andererseits Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 14, MRG für sämtliche Fälle einer Kündigung wegen wirtschaftlicher Abbruchreife eine Ersatzbeschaffung für den Mieter vorsieht.

Eine - wie im vorliegenden Fall angestrebte - getrennte Überwälzung des Erhaltungsaufwands für allgemeine Teile des Hauses vor einer unmittelbar heranstehenden Sanierung auch des Inneren des Gebäudes und damit der unvermietbaren Wohnungen kommt daher nicht in Betracht. Es ist daher angesichts der vom Antragsteller vorgenommenen Teilung der Arbeiten zu unterstellen, dass die an allgemeinen Teilen des Hauses durchgeführten Arbeiten im Ergebnis auch der Vermietbarkeit einzelner Mietobjekte zugute kommen, was sich etwa bei der Erneuerung von Fenstern oder der Dachsanierungsarbeiten von selbst versteht.

Damit ist im vorliegenden Fall die Vermietbarkeit der in Frage stehenden Mietobjekte für das Aufteilungsverfahren zu unterstellen.

Der erkennende Senat hat auch - zu§ 17 Abs 2 MRG - schon ausgesprochen, dass eine bloß vorübergehende, nur bis zur Durchsetzung der Erhaltungspflicht dauernde Unbrauchbarkeit des Mietgegenstandes den Verteilungsschlüssel für die laufenden Kosten des Hauses nicht zu beeinflussen vermag (MietSlg 45.296). Nach den maßgeblichen Feststellungen beabsichtigt der Antragsteller eine Gesamtsanierung des Hauses und damit auch, die Brauchbarkeit der Mietgegenstände wiederherzustellen und hat im gegenständlichen Erhöhungsverfahren als ersten Schritt öffentlich-rechtliche Aufträge an allgemeinen Teilen des Hauses befolgt. Unter diesem Aspekt kann eine dauernde Unbrauchbarkeit der derzeit unvermietbaren Mietgegenstände im Verfahren nach § 18 MRG nicht zugrunde gelegt werden.Der erkennende Senat hat auch - zu Paragraph 17, Absatz 2, MRG - schon ausgesprochen, dass eine bloß vorübergehende, nur bis zur Durchsetzung der Erhaltungspflicht dauernde Unbrauchbarkeit des Mietgegenstandes den Verteilungsschlüssel für die laufenden Kosten des Hauses nicht zu beeinflussen vermag (MietSlg 45.296). Nach den maßgeblichen Feststellungen beabsichtigt der Antragsteller eine Gesamtsanierung des Hauses und damit auch, die Brauchbarkeit der Mietgegenstände wiederherzustellen und hat im gegenständlichen Erhöhungsverfahren als ersten Schritt öffentlich-rechtliche Aufträge an allgemeinen Teilen des Hauses befolgt. Unter diesem Aspekt kann eine dauernde Unbrauchbarkeit der derzeit unvermietbaren Mietgegenstände im Verfahren nach Paragraph 18, MRG nicht zugrunde gelegt werden.

Der erkennende Senat billigt daher die rechtliche Vorgangsweise der Vorinstanzen, wonach im besonderen Fall eine Beteiligung aller Objekte bei der Aufteilung des Deckungserfordernisses vorzunehmen war.

Im Weiteren bestehen keine Bedenken gegen die Richtigkeit der vom Rekursgericht nach§ 273 ZPO ermittelten Kosten der Bauüberwachung. Der Rekurswerber vermag sich nicht auf Feststellungen zu stützen, die einen höheren als den ihm zuerkannten Aufwand anzunehmen rechtfertigten. Durch eine Betragsfestsetzung gemäß § 273 ZPO sollen aber gerade zusätzliche Beweisaufnahmen über den konkret getätigten Aufwand, der mit der Bauüberwachung verbunden war, vermieden werden.Im Weiteren bestehen keine Bedenken gegen die Richtigkeit der vom Rekursgericht nach Paragraph 273, ZPO ermittelten Kosten der Bauüberwachung. Der Rekurswerber vermag sich nicht auf Feststellungen zu stützen, die einen höheren als den ihm zuerkannten Aufwand anzunehmen rechtfertigten. Durch eine Betragsfestsetzung gemäß Paragraph 273, ZPO sollen aber gerade zusätzliche Beweisaufnahmen über den konkret getätigten Aufwand, der mit der Bauüberwachung verbunden war, vermieden werden.

Im Ergebnis war daher dem Revisionsrekurs der Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E60704 05A00121

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2001:0050OB00012.01B.0130.000

Dokumentnummer

JJT_20010130_OGH0002_0050OB00012_01B0000_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