jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2000/9/5 5Ob198/00d

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 05.09.2000

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, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Franziska K*****, vertreten durch Dr. Adolf Brandl, Rechtsanwalt in 5310 Mondsee, als gerichtlich bestellter Verfahrenshelfer, gegen die Antragsgegnerin Gerda W*****, vertreten durch Dr. Ernst Mayrhofer, Sekretär des österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes, Spittelwiese 13/1, 4020 Linz, wegen § 37 Abs 1 Z 2, 4, 8, 14 und 22 MRG, infolge außerordentlichen und ordentlichen Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschluss und Sachbeschluss des Landesgerichtes Wels als Rekursgericht vom 23. März 2000, GZ 22 R 116/00s-68, womit der Beschluss und Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Frankenmarkt vom 14. Dezember 1999, GZ 4 Msch 7/98a-53, teils bestätigt, teils 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, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Franziska K*****, vertreten durch Dr. Adolf Brandl, Rechtsanwalt in 5310 Mondsee, als gerichtlich bestellter Verfahrenshelfer, gegen die Antragsgegnerin Gerda W*****, vertreten durch Dr. Ernst Mayrhofer, Sekretär des österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes, Spittelwiese 13/1, 4020 Linz, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 2,, 4, 8, 14 und 22 MRG, infolge außerordentlichen und ordentlichen Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschluss und Sachbeschluss des Landesgerichtes Wels als Rekursgericht vom 23. März 2000, GZ 22 R 116/00s-68, womit der Beschluss und Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Frankenmarkt vom 14. Dezember 1999, GZ 4 Msch 7/98a-53, teils bestätigt, teils aufgehoben wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

1.) Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen die in Punkt 3 der zweitinstanzlichen Entscheidung ausgesprochene Bestätigung der Punkte 1, 2, 4 und 5 des erstgerichtlichen Beschlusses bzw Sachbeschlusses wird zurückgewiesen.

2.) Dem ordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Aufhebungsbeschluss des Rekursgerichtes (Punkt 2 der Entscheidung ON 68) wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

1.) Zum außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin:

Er ist, soweit er sich gegen den Sachbeschluss der zweiten Instanz richtet, gemäß § 37 Abs 3 Z 16 bis Z 18 MRG iVm § 526 Abs 2 Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO zurückzuweisen. Einer näheren Begründung dieser Entscheidung bedarf es nicht (§ 528a iVm § 510 Abs 3 ZPO).Er ist, soweit er sich gegen den Sachbeschluss der zweiten Instanz richtet, gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16 bis Ziffer 18, MRG in Verbindung mit Paragraph 526, Absatz 2, Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO zurückzuweisen. Einer näheren Begründung dieser Entscheidung bedarf es nicht (Paragraph 528 a, in Verbindung mit Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den vom Rekursgericht bestätigten Auftrag des Erstgerichtes an die Antragstellerin, die dieses Verfahren betreffenden Eingaben gemäß § 5 AußStrG von einem Rechtsanwalt verfassen und unterschreiben zu lassen (Punkt 5 der ON 53 bzw Punkt 3 der ON 68), ist gemäß § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 528 Abs 2 Z 2 ZPO zurückzuweisen. Insoweit liegt eine den erstrichterlichen Beschluss zur Gänze bestätigende und damit unanfechtbare Entscheidung in einer bloß verfahrensrechtlichen Angelegenheit vor.Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den vom Rekursgericht bestätigten Auftrag des Erstgerichtes an die Antragstellerin, die dieses Verfahren betreffenden Eingaben gemäß Paragraph 5, AußStrG von einem Rechtsanwalt verfassen und unterschreiben zu lassen (Punkt 5 der ON 53 bzw Punkt 3 der ON 68), ist gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 528, Absatz 2, Ziffer 2, ZPO zurückzuweisen. Insoweit liegt eine den erstrichterlichen Beschluss zur Gänze bestätigende und damit unanfechtbare Entscheidung in einer bloß verfahrensrechtlichen Angelegenheit vor.

Rechtliche Beurteilung

2.) Zum ordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin:

Dieses Rechtsmittel wurde vom Rekursgericht zur Klärung der Rechtsfrage zugelassen, ob in einem Verfahren zur Durchsetzung von nicht privilegierten Erhaltungsarbeiten die Deckung des Aufwandes in der Hauptmietzinsreserve iSd § 3 Abs 3 MRG materiell zu prüfen ist oder ob der Entscheidung die in bereits nach § 20 Abs 3 und Abs 4 MRG (iVm § 37 Abs 1 Z 11 MRG) geprüften und als formell richtig befundenen Abrechnungen belegte Mietzinsreserve zu Grunde gelegt werden kann. Dazu liegt, wie das Rekursgericht annahm, tatsächlich keine höchstgerichtliche Judikatur vor, sodass sich der ordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin als zulässig herausstellt; er ist jedoch nicht berechtigt.Dieses Rechtsmittel wurde vom Rekursgericht zur Klärung der Rechtsfrage zugelassen, ob in einem Verfahren zur Durchsetzung von nicht privilegierten Erhaltungsarbeiten die Deckung des Aufwandes in der Hauptmietzinsreserve iSd Paragraph 3, Absatz 3, MRG materiell zu prüfen ist oder ob der Entscheidung die in bereits nach Paragraph 20, Absatz 3 und Absatz 4, MRG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 11, MRG) geprüften und als formell richtig befundenen Abrechnungen belegte Mietzinsreserve zu Grunde gelegt werden kann. Dazu liegt, wie das Rekursgericht annahm, tatsächlich keine höchstgerichtliche Judikatur vor, sodass sich der ordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin als zulässig herausstellt; er ist jedoch nicht berechtigt.

Die Antragsgegnerin hat dem von der Antragstellerin geltend gemachten Anspruch auf Durchführung von Erhaltungsarbeiten (deren mangelnde Privilegierung nach § 3 Abs 3 Z 2 MRG wegen der zu Punkt 1 ergangenen Entscheidung kein Thema mehr ist) ua den Einwand entgegengesetzt, es sei keine ausreichende Mietzinsreserve vorhanden. Diesen Einwand erledigte das Erstgericht mit dem Hinweis auf ein sich aus den Abrechnungen für die Jahre 1988 bis 1997 ergebendes Aktivum (und erließ dementsprechend einen Auftrag an die Antragsgegnerin zur Durchführung bestimmter Erhaltungsarbeiten), ohne diese Abrechnungen verlesen oder mit den Parteien erörtert zu haben. Darin erblickte das Rekursgericht einen primären Verfahrensmangel, der nicht mit dem Argument ausgeräumt werden könne, die Abrechnungen seien von der Antragsgegnerin in einem Verfahren nach §§ 20 Abs 3 und Abs 4, 37 Abs 1 Z 11 MRG selbst gelegt und dort als ordnungsgemäß qualifiziert worden. In einem Verfahren zur Durchsetzung der Abrechnungspflicht des Vermieters werde nämlich nur die formelle Richtigkeit der Abrechnung geprüft, wogegen zur Feststellung der Kostendeckung von Erhaltungsarbeiten in der Mietzinsreserve (auch) die materielle Richtigkeit der Hauptmietzinsabrechnung zu überprüfen sei. Die für Erhaltungsarbeiten zur Verfügung stehende Mietzinsreserve sei jener Betrag, der sich aus der Gegenüberstellung der tatsächlichen Einnahmen unter Berücksichtigung des richtig berechneten fiktiven Mietzinses für die Vermieterwohnung und der tatsächlich gemachten, unter § 20 Abs 1 Z 2 lit a MRG zu subsumierenden Ausgaben sowie der weiteren Abzüge nach § 20 Abs 1 Z 2 lit b bis f MRG ergibt. Dabei sei in Bezug auf strittige bzw fehlende Belege ein Beweisverfahren durchzuführen und nach den Ergebnissen desselben festzustellen, ob eine anrechenbare Ausgabe vorliegt oder nicht. Diesem Anspruch habe das erstinstanzliche Verfahren

nicht genügt, sodass eine Verfahrensergänzung unumgänglich sei.Die Antragsgegnerin hat dem von der Antragstellerin geltend gemachten Anspruch auf Durchführung von Erhaltungsarbeiten (deren mangelnde Privilegierung nach Paragraph 3, Absatz 3, Ziffer 2, MRG wegen der zu Punkt 1 ergangenen Entscheidung kein Thema mehr ist) ua den Einwand entgegengesetzt, es sei keine ausreichende Mietzinsreserve vorhanden. Diesen Einwand erledigte das Erstgericht mit dem Hinweis auf ein sich aus den Abrechnungen für die Jahre 1988 bis 1997 ergebendes Aktivum (und erließ dementsprechend einen Auftrag an die Antragsgegnerin zur Durchführung bestimmter Erhaltungsarbeiten), ohne diese Abrechnungen verlesen oder mit den Parteien erörtert zu haben. Darin erblickte das Rekursgericht einen primären Verfahrensmangel, der nicht mit dem Argument ausgeräumt werden könne, die Abrechnungen seien von der Antragsgegnerin in einem Verfahren nach Paragraphen 20, Absatz 3 und Absatz 4,, 37 Absatz eins, Ziffer 11, MRG selbst gelegt und dort als ordnungsgemäß qualifiziert worden. In einem Verfahren zur Durchsetzung der Abrechnungspflicht des Vermieters werde nämlich nur die formelle Richtigkeit der Abrechnung geprüft, wogegen zur Feststellung der Kostendeckung von Erhaltungsarbeiten in der Mietzinsreserve (auch) die materielle Richtigkeit der Hauptmietzinsabrechnung zu überprüfen sei. Die für Erhaltungsarbeiten zur Verfügung stehende Mietzinsreserve sei jener Betrag, der sich aus der Gegenüberstellung der tatsächlichen Einnahmen unter Berücksichtigung des richtig berechneten fiktiven Mietzinses für die Vermieterwohnung und der tatsächlich gemachten, unter Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer 2, Litera a, MRG zu subsumierenden Ausgaben sowie der weiteren Abzüge nach Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer 2, Litera b bis f MRG ergibt. Dabei sei in Bezug auf strittige bzw fehlende Belege ein Beweisverfahren durchzuführen und nach den Ergebnissen desselben festzustellen, ob eine anrechenbare Ausgabe vorliegt oder nicht. Diesem Anspruch habe das erstinstanzliche Verfahren nicht genügt, sodass eine Verfahrensergänzung unumgänglich sei.

In ihrem ordentlichen Revisionsrekurs gegen diesen Teil - den Aufhebungsbeschluss - der zweitinstanzlichen Entscheidung vertritt die Antragstellerin den Rechtsstandpunkt, dass es auch bei der Lösung der Frage, ob die Kosten von Erhaltungsarbeiten in der Mietzinsreserve gedeckt sind, nur auf die vom Vermieter formell richtig und vollständig gelegte Hauptmietzinsabrechnung ankommen könne. Auf materielle Aspekte sei nicht Rücksicht zu nehmen. Die allein maßgebliche Norm für das Ausmaß der Mietzinsreserve sei in § 20 MRG zu finden; hätte der Gesetzgeber gewollt, dass zusätzlichen materiellen Vorgaben zu entsprechen ist, hätte er ein solches Erfordernis in den Gesetzeswortlaut aufgenommen. Dementsprechend soll in Abänderung des rekursgerichtlichen Aufhebungsbeschlusses die erstinstanzliche Entscheidung (deren Punkt 2) wieder hergestellt werden.In ihrem ordentlichen Revisionsrekurs gegen diesen Teil - den Aufhebungsbeschluss - der zweitinstanzlichen Entscheidung vertritt die Antragstellerin den Rechtsstandpunkt, dass es auch bei der Lösung der Frage, ob die Kosten von Erhaltungsarbeiten in der Mietzinsreserve gedeckt sind, nur auf die vom Vermieter formell richtig und vollständig gelegte Hauptmietzinsabrechnung ankommen könne. Auf materielle Aspekte sei nicht Rücksicht zu nehmen. Die allein maßgebliche Norm für das Ausmaß der Mietzinsreserve sei in Paragraph 20, MRG zu finden; hätte der Gesetzgeber gewollt, dass zusätzlichen materiellen Vorgaben zu entsprechen ist, hätte er ein solches Erfordernis in den Gesetzeswortlaut aufgenommen. Dementsprechend soll in Abänderung des rekursgerichtlichen Aufhebungsbeschlusses die erstinstanzliche Entscheidung (deren Punkt 2) wieder hergestellt werden.

Die Antragsgegnerin hat sich dazu in einer Revisionsrekursbeantwortung geäußert und beantragt, dem Rechtsmittel der Antragstellerin nicht Folge zu geben.

Dazu wurde erwogen:

Dem Argument der Revisionsrekuswerberin, die Kostendeckung von Erhaltungsarbeiten in der Mietzinsreserve sei ausschließlich an Hand der gelegten und bereits als ordnungsgemäß erkannten Abrechnungen des Vermieters zu überprüfen, sodas letzterem jeder Einwand zur inhaltlichen Richtigkeit abgeschnitten sei, ist nicht zu folgen. Zutreffend hat das Rekursgericht erkannt, dass in einem Verfahren zur Durchsetzung der Pflicht des Vermieters, alljährlich bis spätestens 30. Juni eine Hauptmietzinsabrechnung über die Einnahmen (§ 20 Abs 1 Z 1 MRG) und Ausgaben (§ 20 Abs 1 Z 2 MRG) zu legen, die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung (ob beispielsweise die nach Maßgabe des§ 20 Abs 1 Z 2 MRG formell richtig verrechneten Ausgaben tatsächlich in der angegebenen und belegten Höhe gemacht wurden) nicht geprüft wird (Würth in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 22 zu § 20 MRG) und dementsprechend im konkreten Fall auch nicht geprüft wurde (5 Ob 2135/96y = WoBl 1998, 140/90). Eine Bindung an die in den Hauptmietzinsabrechnungen der Antragsgegnerin ausgewiesenen Einnahmen und Ausgaben besteht daher trotz der Feststellung, dass jeweils formell richtig und vollständig abgerechnet wurde, nicht, mag auch diesen Urkunden

(insbesondere den zu den Abrechnungen gehörigen Belegen) ein besonderer Beweiswert zuzumessen sein. Wenn das Rekursgericht auf Basis dieser zutreffenden Rechtsansicht Beweisaufnahmen zur Feststellung der nach § 3 Abs 3 MRG maßgeblichen Mietzinsreserve als erforderlich erachtete, um diesbezüglichen Behauptungen der Antragsgegnerin nachzugehen, ist dem nicht entgegenzutreten.Dem Argument der Revisionsrekuswerberin, die Kostendeckung von Erhaltungsarbeiten in der Mietzinsreserve sei ausschließlich an Hand der gelegten und bereits als ordnungsgemäß erkannten Abrechnungen des Vermieters zu überprüfen, sodas letzterem jeder Einwand zur inhaltlichen Richtigkeit abgeschnitten sei, ist nicht zu folgen. Zutreffend hat das Rekursgericht erkannt, dass in einem Verfahren zur Durchsetzung der Pflicht des Vermieters, alljährlich bis spätestens 30. Juni eine Hauptmietzinsabrechnung über die Einnahmen (Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer eins, MRG) und Ausgaben (Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer 2, MRG) zu legen, die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung (ob beispielsweise die nach Maßgabe des Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer 2, MRG formell richtig verrechneten Ausgaben tatsächlich in der angegebenen und belegten Höhe gemacht wurden) nicht geprüft wird (Würth in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 22 zu Paragraph 20, MRG) und dementsprechend im konkreten Fall auch nicht geprüft wurde (5 Ob 2135/96y = WoBl 1998, 140/90). Eine Bindung an die in den Hauptmietzinsabrechnungen der Antragsgegnerin ausgewiesenen Einnahmen und Ausgaben besteht daher trotz der Feststellung, dass jeweils formell richtig und vollständig abgerechnet wurde, nicht, mag auch diesen Urkunden (insbesondere den zu den Abrechnungen gehörigen Belegen) ein besonderer Beweiswert zuzumessen sein. Wenn das Rekursgericht auf Basis dieser zutreffenden Rechtsansicht Beweisaufnahmen zur Feststellung der nach Paragraph 3, Absatz 3, MRG maßgeblichen Mietzinsreserve als erforderlich erachtete, um diesbezüglichen Behauptungen der Antragsgegnerin nachzugehen, ist dem nicht entgegenzutreten.

Zu bemerken bleibt, dass dem weiteren Verfahren zur Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten alle Hauptmieter des Hauses beizuziehen sind (MietSlg 36/32; 5 Ob 149/92 = EWr I/37/28 ua).

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E59459 05A01980

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00198.00D.0905.000

Dokumentnummer

JJT_20000905_OGH0002_0050OB00198_00D0000_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