jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2000/6/15 5Ob144/00p

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 15.06.2000

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 den zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbundenen Mietrechtssachen der Antragstellerinnen 1.) Margarete W*****, und 2.) Dr. Rosa K*****, beide vertreten durch Josef Cser, Angestellter der Mietervereinigung Österreichs, Bezirksorganisation Alsergrund, 1090 Wien, Währinger Straße 41, gegen die Antragsgegnerinnen 1.) G***** GmbH, und 2.) S*****gesellschaft m.b.H., beide *****, beide vertreten durch Dr. Karl Zingher und Dr. Madeleine Zingher, Rechtsanwälte in Wien, wegen S 452.666,73 (§ 45 MRG iVm § 37 Abs 1 Z 13 MRG) infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerinnen gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 18. Jänner 2000, GZ 41 R 6/00m-21, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 31. August 1999, GZ 3 Msch 81/98p-18 und 3 Msch 82/98k, abgeändert 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 den zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbundenen Mietrechtssachen der Antragstellerinnen 1.) Margarete W*****, und 2.) Dr. Rosa K*****, beide vertreten durch Josef Cser, Angestellter der Mietervereinigung Österreichs, Bezirksorganisation Alsergrund, 1090 Wien, Währinger Straße 41, gegen die Antragsgegnerinnen 1.) G***** GmbH, und 2.) S*****gesellschaft m.b.H., beide *****, beide vertreten durch Dr. Karl Zingher und Dr. Madeleine Zingher, Rechtsanwälte in Wien, wegen S 452.666,73 (Paragraph 45, MRG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 13, MRG) infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerinnen gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 18. Jänner 2000, GZ 41 R 6/00m-21, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 31. August 1999, GZ 3 Msch 81/98p-18 und 3 Msch 82/98k, abgeändert wurde, folgenden

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Antragsgegnerinnen sind schuldig, den Antragstellerinnen binnen 14 Tagen die mit S 34,-- bestimmten Barauslagen für die Revisionsrekursbeantwortung zu ersetzen.

Text

Begründung:

Von den Antragstellerinnen, die Wohnungen in einem Haus der Antragsgegnerinnen gemietet haben, wurden zumindest von Jänner 1983 bis Februar 1994 Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge eingehoben, und zwar von der

Erst-Antragstellerin insgesamt S 204.421,20 zuzüglich USt, von der Zweit-Antragstellerin S 207.655,53 zuzüglich USt. Sie verlangen nunmehr diese Beträge von den Antragsgegnerinnen, die am 31. 1. 1997 zu 11/1364 bzw 1535/1364 Anteilen Eigentümer des Hauses waren, zurück, weil die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nicht bestimmungsgemäß verbraucht worden seien. Die Antragsgegnerinnen haben die Rückzahlungspflicht bestritten, ua wegen (teilweiser) Verjährung.

Für die Zeit vor 1984 konnte mangels vorhandener Unterlagen nicht mehr festgestellt werden, welche Hauptmietzinseinnahmen für das Miethaus erzielt wurden und welche verrechenbaren Ausgaben entstanden sind. Von Jänner 1984 bis Februar 1994 betrugen die Hauptmietzinseinnahmen S 2,456.234,98, die Ausgaben S 1,692.296,82.

Durch einen vor dem 31. 5. 1994 durchgeführten Anschlag im Haus haben sich die Antragsgegnerinnen dazu verpflichtet, sämtliche noch nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge bis längstens 31. 12. 1996 vollständig zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zu verwenden.

Tatsächlich haben die Antragsgegnerinnen vom 1. 3. 1994 bis zum 31. 12. 1996 nur anrechenbare Ausgaben von S 131.720,37 getätigt. Auch bezogen auf diesen Zeitraum überstiegen die Hauptmietzinseinnahmen die verrechenbaren Ausgaben.

Auf der Grundlage dieser (hier auf die wesentlichen Daten reduzierten) Feststellungen erkannte das Erstgericht, an das die Sache nach vorheriger Einschaltung der Schlichtungsstelle gemäß § 40 Abs 1 MRG gelangt war, die Antragsgegnerinnen zur ungeteilten Hand schuldig, der Erst-Antragstellerin S 224.557,48 samt 4 % Zinsen ab 1. 2. 1997 und der Zweit-Antragstellerin S 228.109,25 samt 4 % Zinsen ab 1. 2. 1997 zu zahlen. Es ging dabei von rechtlichen Erwägungen aus, wie sie auch in der Entscheidung der zweiten Instanz zu finden sind.Auf der Grundlage dieser (hier auf die wesentlichen Daten reduzierten) Feststellungen erkannte das Erstgericht, an das die Sache nach vorheriger Einschaltung der Schlichtungsstelle gemäß Paragraph 40, Absatz eins, MRG gelangt war, die Antragsgegnerinnen zur ungeteilten Hand schuldig, der Erst-Antragstellerin S 224.557,48 samt 4 % Zinsen ab 1. 2. 1997 und der Zweit-Antragstellerin S 228.109,25 samt 4 % Zinsen ab 1. 2. 1997 zu zahlen. Es ging dabei von rechtlichen Erwägungen aus, wie sie auch in der Entscheidung der zweiten Instanz zu finden sind.

Das Rekursgericht bestätigte die Rückzahlungsverpflichtung der Antragsgegnerinnen, gelangte aber abweichend von der erstgerichtlichen Entscheidung zu bloß anteiligen (den Miteigentumsverhältnissen am 31. 1. 1997 entsprechenden) statt solidarischen Rückzahlungsanordnungen. Die Rückzahlungsverpflichtung selbst begründete es wie folgt:

Zutreffend sei das Erstgericht davon ausgegangen, dass der gemäß Art II Abschnitt II Z 4 des 3. WÄG zum 1. 3. 1994 nicht verbrauchte EVB aus der Summe sämtlicher zwischen dem 1. 1. 1983 und dem 28. 2. 1994 aus diesem Titel eingehobenen Beträge besteht. Wenn die Antragsgegnerinnen von S 609.096,81 ausgehen, die bis 31. 12. 1996 für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zu verbrauchen gewesen wären, negierten sie die Feststellung, dass für den Zeitraum vor dem 1. 1. 1984 weder die Einnahmen noch die Ausgaben festgestellt werden konnten. Gemäß § 45 Abs 7 MRG idF vor dem 3. WÄG habe für die Verwendung eingehobener EVB insoweit Subsidiarität bestanden, als eine bestimmungsgemäße Verwendung der EVB nur zur Finanzierung solcher Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten zulässig war, deren Kosten durch die anrechenbare Mietzinsreserve nicht gedeckt sind. Stelle man daher etwa für 1984 die unstrittigen Einnahmen und Ausgaben gegenüber, gelange man zu einem Abgang von S 197.862,80. Die Antragsgegnerinnen seien der Meinung, diesen Abgang durch die festgestellten EVB-Einnahmen aus diesem Jahr im Betrag von S 155.212,84 abdecken und den dann immer noch bestehenden Fehlbetrag von weiteren S 42.649,96 gleichsam für die Folgejahre weiter saldieren zu können. Dies scheitere aber schon daran, dass den Antragsgegnerinnen der Beweis nicht gelungen ist, dass der negative Saldo von S 197.862,80 für 1984 nicht in der Hauptmietzinsabrechnung der letzten 10 Jahre (gerechnet von 1984 an) gedeckt ist. Es könne aber nicht von einer rechnerischen Hauptmietzinsreserve von Null für 1. 1. 1984 (bzw 1. 3. 1984) ausgegangen werden. Dies wäre nur zulässig, hätte das Erstgericht eine derartige Hauptmietzinsreserve positiv festgestellt. Dies trifft nicht zu. Als Zwischenergebnis sei daher festzuhalten, dass die Antragsgegnerinnen zur vollständigen Erfüllung ihrer Verpflichtungserklärung zwischen 1. 3. 1994 und 31. 12. 1996 S 1,335.279,81, somit sämtliche bisher eingehobenen EVB zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten hätten verwenden müssen.Zutreffend sei das Erstgericht davon ausgegangen, dass der gemäß Art römisch II Abschnitt römisch II Ziffer 4, des 3. WÄG zum 1. 3. 1994 nicht verbrauchte EVB aus der Summe sämtlicher zwischen dem 1. 1. 1983 und dem 28. 2. 1994 aus diesem Titel

eingehobenen Beträge besteht. Wenn die Antragsgegnerinnen von S 609.096,81 ausgehen, die bis 31. 12. 1996 für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zu verbrauchen gewesen wären, negierten sie die Feststellung, dass für den Zeitraum vor dem 1. 1. 1984 weder die Einnahmen noch die Ausgaben festgestellt werden konnten. Gemäß Paragraph 45, Absatz 7, MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG habe für die Verwendung eingehobener EVB insoweit Subsidiarität bestanden, als eine bestimmungsgemäße Verwendung der EVB nur zur Finanzierung solcher Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten zulässig war, deren Kosten durch die anrechenbare Mietzinsreserve nicht gedeckt sind. Stelle man daher etwa für 1984 die unstrittigen Einnahmen und Ausgaben gegenüber, gelange man zu einem Abgang von S 197.862,80. Die Antragsgegnerinnen seien der Meinung, diesen Abgang durch die festgestellten EVB-Einnahmen aus diesem Jahr im Betrag von S 155.212,84 abdecken und den dann immer noch bestehenden Fehlbetrag von weiteren S 42.649,96 gleichsam für die Folgejahre weiter saldieren zu können. Dies scheitere aber schon daran, dass den Antragsgegnerinnen der Beweis nicht gelungen ist, dass der negative Saldo von S 197.862,80 für 1984 nicht in der Hauptmietzinsabrechnung der letzten 10 Jahre (gerechnet von 1984 an) gedeckt ist. Es könne aber nicht von einer rechnerischen Hauptmietzinsreserve von Null für 1. 1. 1984 (bzw 1. 3. 1984) ausgegangen werden. Dies wäre nur zulässig, hätte das Erstgericht eine derartige Hauptmietzinsreserve positiv festgestellt. Dies trifft nicht zu. Als Zwischenergebnis sei daher festzuhalten, dass die Antragsgegnerinnen zur vollständigen Erfüllung ihrer Verpflichtungserklärung zwischen 1. 3. 1994 und 31. 12. 1996 S 1,335.279,81, somit sämtliche bisher eingehobenen EVB zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten hätten verwenden müssen.

Es treffe auch nicht zu, dass die zwischen dem 1. 3. 1994 und 31. 12. 1996 zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verwendeten Beträge jedenfalls nicht mehr zurückzuzahlen seien, und zwar selbst dann nicht, wenn die Antragsgegnerinnen - was sie gar nicht bestreiten - ihre Rückzahlungsverpflichtung (gemeint wohl: ihre Verwendungszusage) nicht zur Gänze erfüllt haben. Gemäß Art II Abschn II Z 4 des 3. WÄG könne sich der Vermieter dazu verpflichten, "sämtliche noch nicht verbrauchte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge ... bis spätestens 31. Dezember 1996 vollständig zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zu verwenden. Kommt der Vermieter dieser Verwendungspflicht nach, so darf er die zwischen 1. März 1994 und 31. Dezember 1996 verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge auch für die Finanzierung solcher Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verrechnen, deren Kosten bereits durch die anrechenbare Mietzinsreserve gedeckt wären. Kommt er hingegen dieser Verwendungspflicht nicht bis spätestens 31. Dezember 1996 nach, so hat er sämtliche vor dem Inkrafttreten des I. Abschnittes entrichteten und noch nicht bestimmungsgemäß verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge ... zurückzuerstatten".Es treffe auch nicht zu, dass die zwischen dem 1. 3. 1994 und 31. 12. 1996 zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verwendeten Beträge jedenfalls nicht mehr zurückzuzahlen seien, und zwar selbst dann nicht, wenn die Antragsgegnerinnen - was sie gar nicht bestreiten - ihre Rückzahlungsverpflichtung (gemeint wohl: ihre Verwendungszusage) nicht zur Gänze erfüllt haben. Gemäß Art römisch II Abschn römisch II Ziffer 4, des 3. WÄG könne sich der Vermieter dazu verpflichten, "sämtliche noch nicht verbrauchte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge ... bis spätestens 31. Dezember 1996 vollständig zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zu verwenden. Kommt der Vermieter dieser Verwendungspflicht nach, so darf er die zwischen 1. März 1994 und 31. Dezember 1996 verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge auch für die Finanzierung solcher Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verrechnen, deren Kosten bereits durch die anrechenbare Mietzinsreserve gedeckt wären. Kommt er hingegen dieser Verwendungspflicht nicht bis spätestens 31. Dezember 1996 nach, so hat er sämtliche vor dem Inkrafttreten des römisch eins. Abschnittes entrichteten und noch nicht bestimmungsgemäß verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge ... zurückzuerstatten".

Schon die wörtliche Auslegung dieser Bestimmung (arg: "dieser Verwendungspflicht") führe zum Ergebnis, dass das dem Vermieter eingeräumte Privileg, im Gegensatz zur bisherigen Rechtslage ab 1. 3. 1994 getätigte Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten primär aus den EVB zu finanzieren, voraussetzt, dass der Vermieter seiner Verpflichtungserklärung vollständig nachgekommen ist. Dass dies im vorliegenden Fall nicht zutrifft, wird auch von den Antragsgegnerinnen zugestanden.

Die Rechtsansicht der Antragsgegnerinnen, es habe auch bei nicht vollständiger Erfüllung der Verpflichtungserklärung endgültig - zugunsten der Vermieter - beim Entfall der Subsidiarität zu bleiben, finde im Gesetz keine Deckung. Nur wenn der Vermieter seine Verwendungspflicht iS der Z 4 des II. Abschnittes des Art II des 3. WÄG erfüllt, also sämtliche vor dem 1. 3. 1994 eingehobenen und noch nicht verbrauchten EVB bis Jahresende 1996 vollständig zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verwendet, habe dies für ihn die vorteilhaften Rechtsfolgen, dass er die

Beiträge (selbstverständlich) nicht zurückzahlen muss und jene EVB, die zwischen 1. 3. 1994 und 31. 12. 1996 verwendet wurden, für die Finanzierung solcher Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verrechnen darf, deren Kosten eigentlich bereits durch die Mietzinsreserve gedeckt waren. In diesen Fällen verbleibe somit die Hauptmietzinsreserve wirtschaftlich dem Vermieter. Wenn es aber der Vermieter verabsäumt, seine Verwendungszusage vollständig bis Jahresende 1996 zu erfüllen, müsse er alle noch nicht bestimmungsgemäß verbrauchten EVB ohne Rücksicht auf den im bisherigen Recht für eine Verwendung der Beiträge eingeräumten Zeitraum von 10 Jahren bis spätestens 31. 1. 1997 zurückerstatten. Bei Nichteinhaltung der Verwendungspflicht - auch nur mit einem geringen Teil der noch nicht verbrauchten EVB - werde also der Vermieter schlechter gestellt als wenn er eine solche Verpflichtungserklärung gar nicht abgegeben hätte. Die Fälligkeit der Rückzahlung nicht verwendeter Beiträge trete dann nicht - wie in § 45 Abs 7 MRG aF normiert - sukzessive jeweils nach Ablauf von 10 Jahren ab ihrer Einhebung, sondern für sämtliche noch nicht verwendete Beiträge gleichzeitig mit 31. 1. 1997 ein (Tades/Stabentheiner, Das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, ÖJZ 1994, H 1a, 18f).Die Rechtsansicht der Antragsgegnerinnen, es habe auch bei nicht vollständiger Erfüllung der Verpflichtungserklärung endgültig - zugunsten der Vermieter - beim Entfall der Subsidiarität zu bleiben, finde im Gesetz keine Deckung. Nur wenn der Vermieter seine Verwendungspflicht iS der Ziffer 4, des römisch II. Abschnittes des Art römisch II des 3. WÄG erfüllt, also sämtliche vor dem 1. 3. 1994 eingehobenen und noch nicht verbrauchten EVB bis Jahresende 1996 vollständig zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verwendet, habe dies für ihn die vorteilhaften Rechtsfolgen, dass er die Beiträge (selbstverständlich) nicht zurückzahlen muss und jene EVB, die zwischen 1. 3. 1994 und 31. 12. 1996 verwendet wurden, für die Finanzierung solcher Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verrechnen darf, deren Kosten eigentlich bereits durch die Mietzinsreserve gedeckt waren. In diesen Fällen verbleibe somit die Hauptmietzinsreserve wirtschaftlich dem Vermieter. Wenn es aber der Vermieter verabsäumt, seine Verwendungszusage vollständig bis Jahresende 1996 zu erfüllen, müsse er alle noch nicht bestimmungsgemäß verbrauchten EVB ohne Rücksicht auf den im bisherigen Recht für eine Verwendung der Beiträge eingeräumten Zeitraum von 10 Jahren bis spätestens 31. 1. 1997 zurückerstatten. Bei Nichteinhaltung der Verwendungspflicht - auch nur mit einem geringen Teil der noch nicht verbrauchten EVB - werde also der Vermieter schlechter gestellt als wenn er eine solche Verpflichtungserklärung gar nicht abgegeben hätte. Die Fälligkeit der Rückzahlung nicht verwendeter Beiträge trete dann nicht - wie in Paragraph 45, Absatz 7, MRG aF normiert - sukzessive jeweils nach Ablauf von 10 Jahren ab ihrer Einhebung, sondern für sämtliche noch nicht verwendete Beiträge gleichzeitig mit 31. 1. 1997 ein (Tades/Stabentheiner, Das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, ÖJZ 1994, H 1a, 18f).

In diesem Sinne seien die Antragsgegnerinnen daher verpflichtet, sämtliche am 1. 3. 1994 noch nicht vebrauchten EVB zurückzuzahlen, unabhängig davon, dass sie einen Teil dieses Betrages für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zwischen 1. 3. 1994 und 31. 12. 1996 verbraucht haben. Lediglich ein vollständiger Verbrauch hätte ihnen die Vorteile des Art II Abschn II Z 4 3. WÄG gebracht.In diesem Sinne seien die Antragsgegnerinnen daher verpflichtet, sämtliche am 1. 3. 1994 noch nicht vebrauchten EVB zurückzuzahlen, unabhängig davon, dass sie einen Teil dieses Betrages für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zwischen 1. 3. 1994 und 31. 12. 1996 verbraucht haben. Lediglich ein vollständiger Verbrauch hätte ihnen die Vorteile des Art römisch II Abschn römisch II Ziffer 4, 3. WÄG gebracht.

Das entspreche nicht nur dem eindeutigen Gesetzeswortlaut, sondern auch dem "Telos" des 3. WÄG. Dem Gesetzgeber sei es nämlich darum gegangen, die "alten" (rückzahlbaren) EVB möglichst schnell aus der Welt zu schaffen, weshalb er dem Vermieter zwei divergierende Möglichkeiten anbot: Zum einen die vom Gesetzgeber präferierte (vgl Tades/Stabentheiner aaO) Möglichkeit der Verpflichtungserklärung, wovon auch die Antragsgegnerinnen Gebrauch gemacht haben, zum anderen (bei Nichtabgabe der Verpflichtungserklärung) die Weitergeltung der bisherigen Verrechnungsvorschriften. Die zweite Möglichkeit habe zum einen den Nachteil des Weiterbestehens der Subsidiarität der EVB (gegenüber der Hauptmietzinsreserve), zum anderen jedoch den Vorteil der (bisherigen) späteren Fälligkeit erst nach Ablauf von 10 Jahren (Würth/Zingher, WohnR '94, Anm 6 zu Art II Abschn II 3. WÄG). Dass diese Lösung zum Ergebnis führt, dass die Antragsgegnerinnen jetzt schlechter dastehen, als hätten sie gar keine Verpflichtungserklärung abgegeben, werde nicht übersehen. Es wäre dann nämlich die Fälligkeit der einzelnen zurückzuzahlenden Beträge iSd § 45 Abs 7 MRG aF zu jeweils späteren Zeitpunkten eingetreten. Dieses Ergebnis sei jedoch nicht auf eine unrichtige Anwendung der zitierten Rechtsnorm zurückzuführen, sondern schlicht auf eine Fehlentscheidung der Antragsgegnerinnen durch die Abgabe ihrer Verpflichtungserklärung.Das entspreche nicht nur dem eindeutigen Gesetzeswortlaut, sondern auch dem "Telos" des 3. WÄG. Dem Gesetzgeber sei es nämlich darum gegangen, die "alten" (rückzahlbaren) EVB möglichst schnell aus der Welt zu schaffen, weshalb er dem Vermieter zwei

divergierende Möglichkeiten anbot: Zum einen die vom Gesetzgeber präferierte vergleiche Tades/Stabentheiner aaO) Möglichkeit der Verpflichtungserklärung, wovon auch die Antragsgegnerinnen Gebrauch gemacht haben, zum anderen (bei Nichtabgabe der Verpflichtungserklärung) die Weitergeltung der bisherigen Verrechnungsvorschriften. Die zweite Möglichkeit habe zum einen den Nachteil des Weiterbestehens der Subsidiarität der EVB (gegenüber der Hauptmietzinsreserve), zum anderen jedoch den Vorteil der (bisherigen) späteren Fälligkeit erst nach Ablauf von 10 Jahren (Würth/Zingher, WohnR '94, Anmerkung 6 zu Art römisch II Abschn römisch II 3. WÄG). Dass diese Lösung zum Ergebnis führt, dass die Antragsgegnerinnen jetzt schlechter dastehen, als hätten sie gar keine Verpflichtungserklärung abgegeben, werde nicht übersehen. Es wäre dann nämlich die Fälligkeit der einzelnen zurückzuzahlenden Beträge iSd Paragraph 45, Absatz 7, MRG aF zu jeweils späteren Zeitpunkten eingetreten. Dieses Ergebnis sei jedoch nicht auf eine unrichtige Anwendung der zitierten Rechtsnorm zurückzuführen, sondern schlicht auf eine Fehlentscheidung der Antragsgegnerinnen durch die Abgabe ihrer Verpflichtungserklärung.

Damit sei die erstinstanzliche Entscheidung nur insofern zu korrigieren gewesen, als die Antragsgegnerinnen die EVB statt solidarisch anteilig zurückzuzahlen haben.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der Revisionsrekurs zulässig sei. Es fehle nämlich höchstgerichtliche Judikatur zur Frage, ob bei nur teilweisem Verbrauch der EVB bis 31. 12. 1996 der Rückzahlungsbetrag mit oder ohne Berücksichtigung des Teilverbrauchs zu errechnen ist.

In ihrem Revisionsrekurs halten die Antragsgegnerinnen an ihrer schon im Rechtsmittel an die zweite Instanz vertretenen Rechtsansicht fest, den Antragstellerinnen nur S 82.442,91 sA bzw S 73.468,23 sA zurückzahlen zu müssen. Dementsprechend lautet auch ihr Rechtsmittelbegehren auf Abänderung der vorinstanzlichen Entscheidungen; hilfsweise haben sie einen Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragstellerinnen haben sich dazu in einer Revisionsrekursbeantwortung geäußert und die Zurück- bzw Abweisung des Revisionsrekurses beantragt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht angeführten Grund zulässig; er ist jedoch nicht berechtigt.

Vorauszuschicken ist, dass der erkennende Senat Begründung und Ergebnis der rekursgerichtlichen Entscheidung als zutreffend erachtet. Es genügt daher eine kurze Stellungnahme zu den im Revisionsrekurs geltend gemachten Gegenargumenten (§ 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm §§ 528a, 510 Abs 3 ZPO).Vorauszuschicken ist, dass der erkennende Senat Begründung und Ergebnis der rekursgerichtlichen Entscheidung als zutreffend erachtet. Es genügt daher eine kurze Stellungnahme zu den im Revisionsrekurs geltend gemachten Gegenargumenten (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraphen 528 a,, 510 Absatz 3, ZPO).

Die Rechtsmittelwerberinnen verstehen den ersten Satz des Art II Abschn II des 3. WÄG, wonach vor dem 1. 3. 1994 entrichtete und noch nicht bestimmungsgemäß verbrauchte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge jedenfalls bis 31. Mai 1994 nicht zurückzuerstatten sind, offenbar so, dass überhaupt keine Rückzahlungspflicht mehr besteht. Diese EVB seien als Mietzins zu behandeln, der dem Vermieter ohne Berücksichtigung auf die Verwendung zusteht und nur nach Maßgabe des § 3 MRG für Erhaltungsarbeiten bereitgehalten werden muss. Dass dem nicht so ist, ergibt sich jedoch aus dem zweiten Satz der angeführten Gesetzesbestimmung, die den Vermieter unter bestimmten Bedingungen "auch nach diesem Zeitpunkt" (dem 31. Mai 1994) von der (an sich gegebenen) Rückzahlungsverpflichtung befreit. Es wurde also die Rückzahlungsverpflichtung, sollte der Vermieter die Bedingungen einer Befreiung nicht erfüllen, nur aufgeschoben. Dem Vermieter sollte bis 31. 5. 1994 Zeit für eine rechtsverbindliche Erklärung gegeben werden, die EVB bis spätestens 31. 12. 1996 vollständig zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zu verwenden. Diese gesetzliche Regelung ist so klar, dass es keiner weiteren Ausführungen bedarf.Die Rechtsmittelwerberinnen verstehen den ersten Satz des Art römisch II Abschn römisch II des 3. WÄG, wonach vor dem 1. 3. 1994 entrichtete und noch nicht bestimmungsgemäß verbrauchte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge jedenfalls bis 31. Mai 1994 nicht zurückzuerstatten sind, offenbar so, dass überhaupt keine Rückzahlungspflicht mehr besteht. Diese EVB seien als Mietzins zu behandeln, der dem Vermieter ohne Berücksichtigung auf die Verwendung zusteht und nur nach Maßgabe des Paragraph 3, MRG für Erhaltungsarbeiten bereitgehalten werden muss. Dass dem nicht so ist, ergibt sich jedoch aus dem zweiten Satz der angeführten Gesetzesbestimmung, die den Vermieter unter bestimmten Bedingungen "auch nach diesem Zeitpunkt" (dem 31. Mai 1994) von der (an sich gegebenen) Rückzahlungsverpflichtung befreit. Es wurde also die Rückzahlungsverpflichtung,

sollte der Vermieter die Bedingungen einer Befreiung nicht erfüllen, nur aufgeschoben. Dem Vermieter sollte bis 31. 5. 1994 Zeit für eine rechtsverbindliche Erklärung gegeben werden, die EVB bis spätestens 31. 12. 1996 vollständig zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zu verwenden. Diese gesetzliche Regelung ist so klar, dass es keiner weiteren Ausführungen bedarf.

Die im dritten Satz des Art II Abschn II des 3. WÄG für den Fall angeordnete Sanktion, dass der Vermieter der Verwendungspflicht nicht zur Gänze nachkommt (sie wurde in den Ausführungen des Rekursgerichtes vollständig zitiert), deuten die Rechtsmittelwerber als eine Konventionalstrafe iSd § 1336 ABGB, die dementsprechend auch der richterlichen Mäßigung unterliege. Es würde dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit widersprechen, wenn etwa eine Minderzahlung von S 10,-- dazu führen würde, EVB in der Höhe von S 500.000,-- zurückzahlen zu müssen. Bei dieser Argumentation wird übersehen, dass es nicht um eine privatautonome Regelung des Schadenersatzes für den Fall der Nicht- oder Schlechterfüllung von Vertragspflichten geht, sondern um eine eindeutige gesetzliche Anordnung: Um die "alten" (rückzahlbaren) EVB möglichst schnell aus der Welt zu schaffen, wurde dem Vermieter einerseits der Anreiz zum vollständigen bestimmungsgemäßen Verbrauch der EVB bis 31. 12. 1996 durch die Beseitigung der Subsidiarität gegenüber der Hauptmietzinsreserve gegeben, andererseits der nicht vollständige Verbrauch bei ausgeübter Option durch eine zeitliche Vorverlegung der Rückzahlungsverpflichtung sanktioniert (Würth in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 21 zu § 45 MRG). Auch in diesem Punkt ist die gesetzliche Anordnung so eindeutig (vgl etwa die den Rechtsstandpunkt des Rekursgerichtes bekräftigenden Ausführungen von Würth, Dreimal Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, WoBl 1994, 1 [2 f[), dass für das von den Rechtsmittelwerbern angestrebte Aslegungsergebnis kein Raum bleibt.Die im dritten Satz des Art römisch II Abschn römisch II des 3. WÄG für den Fall angeordnete Sanktion, dass der Vermieter der Verwendungspflicht nicht zur Gänze nachkommt (sie wurde in den Ausführungen des Rekursgerichtes vollständig zitiert), deuten die Rechtsmittelwerber als eine Konventionalstrafe iSd Paragraph 1336, ABGB, die dementsprechend auch der richterlichen Mäßigung unterliege. Es würde dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit widersprechen, wenn etwa eine Minderzahlung von S 10,-- dazu führen würde, EVB in der Höhe von S 500.000,-- zurückzahlen zu müssen. Bei dieser Argumentation wird übersehen, dass es nicht um eine privatautonome Regelung des Schadenersatzes für den Fall der Nicht- oder Schlechterfüllung von Vertragspflichten geht, sondern um eine eindeutige gesetzliche Anordnung: Um die "alten" (rückzahlbaren) EVB möglichst schnell aus der Welt zu schaffen, wurde dem Vermieter einerseits der Anreiz zum vollständigen bestimmungsgemäßen Verbrauch der EVB bis 31. 12. 1996 durch die Beseitigung der Subsidiarität gegenüber der Hauptmietzinsreserve gegeben, andererseits der nicht vollständige Verbrauch bei ausgeübter Option durch eine zeitliche Vorverlegung der Rückzahlungsverpflichtung sanktioniert (Würth in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 21 zu Paragraph 45, MRG). Auch in diesem Punkt ist die gesetzliche Anordnung so eindeutig vergleiche etwa die den Rechtsstandpunkt des Rekursgerichtes bekräftigenden Ausführungen von Würth, Dreimal Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, WoBl 1994, 1 [2 f[), dass für das von den Rechtsmittelwerbern angestrebte Aslegungsergebnis kein Raum bleibt.

Ein weiteres Argument der Rechtsmittelwerber geht dahin, dass sich ihre Rückzahlungsverpflichtung nur auf den Zeitraum von 10 Jahren vor der gerichtlichen Geltendmachung erstrecke, sodass im gegenständlichen Fall Ansprüche, die vor dem 23. 6. 1987 entstanden sind, nicht mehr geltend gemacht werden könnten. Das ergebe sich aus § 45 Abs 7 aF MRG. Zu Recht ist aber schon das Erstgericht davon ausgegangen, dass der Anspruch auf Rückzahlung unverbrauchter EVB bei Ausübung der in Art II Abschn II Satz 2 des 3. WÄG vorgesehenen Option durch den Vermieter erst nach dem 1. 2. 2000 (absolut - unter Berücksichtigung der 6-Monats-Frist für die Abrechnung - erst 13,5 Jahre nach der Einhebung) verjähren kann. Die Verjährungseinrede greift daher im gegenständlichen Fall nicht.Ein weiteres Argument der Rechtsmittelwerber geht dahin, dass sich ihre Rückzahlungsverpflichtung nur auf den Zeitraum von 10 Jahren vor der gerichtlichen Geltendmachung erstrecke, sodass im gegenständlichen Fall Ansprüche, die vor dem 23. 6. 1987 entstanden sind, nicht mehr geltend gemacht werden könnten. Das ergebe sich aus Paragraph 45, Absatz 7, aF MRG. Zu Recht ist aber schon das Erstgericht davon ausgegangen, dass der Anspruch auf Rückzahlung unverbrauchter EVB bei Ausübung der in Art römisch II Abschn römisch II Satz 2 des 3. WÄG vorgesehenen Option durch den Vermieter erst nach dem 1. 2. 2000 (absolut - unter Berücksichtigung der 6-Monats-Frist für die Abrechnung - erst 13,5 Jahre nach der Einhebung) verjähren kann. Die Verjährungseinrede greift daher im gegenständlichen Fall nicht.

Schließlich meinen die Rechtsmittelwerber, gegen den Rückzahlungsanspruch der Antragstellerinnen wären die tatsächlichen Aufwendungen für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten aufzurechnen, weil sich ein Vermieter ja insoweit nicht ungerechtfertigt bereichere. Dem ist entgegen zu halten, dass Erhaltungsaufwendungen grundsätzlich -

so auch im hier vorliegenden Fall der Nichteinhaltung einer Zusage iSd Art II Abschn II Satz 2 des 3. WÄG - aus der Hauptmietzinsreserve zu bestreiten sind. Da die Hauptmietzinsreserve Deckung für alle von den Antragsgegnerinnen nachgewiesenen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten Deckung geboten hätte, haben die Vorinstanzen die Rückzahlungsverpflichtung zu Recht bejaht.Schließlich meinen die Rechtsmittelwerber, gegen den Rückzahlungsanspruch der Antragstellerinnen wären die tatsächlichen Aufwendungen für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten aufzurechnen, weil sich ein Vermieter ja insoweit nicht ungerechtfertigt bereichere. Dem ist entgegen zu halten, dass Erhaltungsaufwendungen grundsätzlich - so auch im hier vorliegenden Fall der Nichteinhaltung einer Zusage iSd Art römisch II Abschn römisch II Satz 2 des 3. WÄG - aus der Hauptmietzinsreserve zu bestreiten sind. Da die Hauptmietzinsreserve Deckung für alle von den Antragsgegnerinnen nachgewiesenen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten Deckung geboten hätte, haben die Vorinstanzen die Rückzahlungsverpflichtung zu Recht bejaht.

Aus diesen Gründen war wie im Spruch zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf § 37 Abs 3 Z 19 Satz 2 MRG iVm §§ 41, 50 Abs 1 ZPO. Die neben dem Porto für die Revisionsrekursbeantwortung (S 34,--) verzeichneten Stempelgebühren für eine Vollmacht (S 180,--) wurden bereits in der erstinstanzlichen Kostenentscheidung berücksichtigt.Die Kostenentscheidung stützt sich auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, Satz 2 MRG in Verbindung mit Paragraphen 41,, 50 Absatz eins, ZPO. Die neben dem Porto für die Revisionsrekursbeantwortung (S 34,--) verzeichneten Stempelgebühren für eine Vollmacht (S 180,--) wurden bereits in der erstinstanzlichen Kostenentscheidung berücksichtigt.

Anmerkung

E58612 05A01440

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00144.00P.0615.000

Dokumentnummer

JJT_20000615_OGH0002_0050OB00144_00P0000_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