

TE OGH 2000/3/14 5Ob57/00v

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 14.03.2000

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 Rechtssache der Antragstellerin Maria S*****, ***** vertreten durch Baier Böhm Orator & Partner, Rechtsanwälte OEG in Wien, wider die Antragsgegner Mieter des Hauses in 1170 Wien, ***** 1. Gorica S***** und 2. Novica S***** (beide top Nr 2), 3. Raghbir S***** (top Nr 3), 4. Dragoljub V***** (top Nr 4), 5. Mirjana K***** (top Nr 5),

6. Verica J***** (top Nr 6), 7. Ruza S***** (top Nr 7), 8. Ziva D***** (top Nr 7a), 9. N. C***** (top Nr 8), 10. Jakov G***** und 11. Filj M***** (top Nr 9), 12. Isein A***** (top Nr 10), 13. Jovan J***** (top Nr 11), 14. Zikica A***** (top Nr 12), 15. Viktor S***** (top Nr 13), 16. Djurica M***** (top Nr 14/15), 17. Miroslava H***** (top Nr 16), 18. Rajko J***** (top Nr 17), 19. Ali V***** (top Nr 18), 20. Zika N***** und 21. Danica N***** (beide top Nr 19), 22. M. M***** und 23. S. M***** (beide top Nr 20), 24. Milan P***** (top Nr 21), 25. Ljubisa M***** (top Nr 22) und 26. Resat A***** (top Nr 23/24), 14. Antragsgegnerin vertreten durch Dr. Gerhard Engin-Deniz und Dr. Christian Reimitz, Rechtsanwälte OEG in Wien,

16. Antragsgegnerin vertreten durch Dr. Thaddäus Kleisinger, Rechtsanwalt in Wien, und 26. Antragsgegner vertreten durch Mag. Walter Klaus, Mietervereinigung Österreichs, 1180 Wien, Gentzgasse 45, wegen § 37 Abs 1 Z 10 MRG über den Revisionsrekurs der 16. Antragsgegnerin vertreten durch Dr. Thaddäus Kleisinger, Rechtsanwalt in Wien, und 26. Antragsgegner vertreten durch Mag. Walter Klaus, Mietervereinigung Österreichs, 1180 Wien, Gentzgasse 45, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 10, MRG, über den Revisionsrekurs der

14. Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 23. November 1999, GZ 40

R 459/99t-31, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Hernals vom 6. Juli 1999, GZ 6 Msch 49/98p-27, bestätigt wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Mit Sachbeschluss vom 12. Mai 1993 sprach das Erstgericht zu 6 Msch 72/92 aus, dass Arbeiten im Ausmaß von S 2,940.685,71 eine Erhöhung der Hauptmietzinse für die Bestandobjekte im Haus ***** rechtfertigen, trug der

Vermieterin auf, diese Arbeiten binnen einem Jahr durchzuführen und erklärte die vorläufige Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses (S 32,-- pro m²) für den Zeitraum vom 1. Juli 1993 bis 30. Juni 1995 für zulässig. Dieser Sachbeschluss erwuchs in Rechtskraft.

Mit Sachbeschluss vom 11. Oktober 1995 genehmigte das Erstgericht mit einer weiteren Grundsatzentscheidung zu 6 Msch 59/95d "im Nachtrag zum Sachbeschluss zu 6 Msch 72/92" weitere Erhaltungsarbeiten im Ausmaß von S 1.566.718,78. In diesem Punkt wurde der Sachbeschluss vom Rekursgericht am 25. Juni 1996 bestätigt. Mit Sachbeschluss vom 6. August 1997 zu 6 Msch 39/97a trug das Erstgericht der Antragstellerin rechtskräftig auf, diese Arbeiten innerhalb eines Jahres durchzuführen.

Im April 1997 beantragte die Antragstellerin zu 6 Msch 39/97s hinsichtlich der im Sachbeschluss zu 6 Msch 72/92 angeführten Arbeiten die vorläufige Erhöhung des Hauptmietzinses (in Wahrheit: Die Verlängerung der vorläufigen Erhöhung des Hauptmietzinses) für den Zeitraum vom 1. April 1997 bis 31. März 1998. Im Mai 1998 wurde (zu 6 Msch 49/98p) ein weiterer Erhöhungsantrag betreffend diese Arbeiten für den Zeitraum vom 1. April 1998 bis 31. März 1999 gestellt, welcher hinsichtlich seiner Dauer in der mündlichen Verhandlung am 9. Juni 1999 "vom 1. April 1998 bis zur Endabrechnung" modifiziert wurde.

Mit Beschlüssen vom 21. September 1998 und vom 10. November 1998 wurden sämtliche genannten Akten zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbunden.

Mit dem (nunmehr vom Rekursgericht bestätigten) Sachbeschluss vom 6. Juli 1999 bewilligte das Erstgericht die Verlängerung der Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses so, wie bereits mit Sachbeschluss zu 6 Msch 72/92 bewilligt, für den Zeitraum vom 1. April 1997 bis 31. Mai 2000. Dabei legte das Erstgericht seiner Entscheidung zugrunde, dass die Arbeiten deshalb nicht innerhalb der vom Gericht aufgetragenen Frist von einem Jahr durchgeführt wurden, weil die Fertigstellung nur gemeinsam mit den Arbeiten des Nachtragsantrages (zu 6 Msch 59/95d) möglich gewesen wäre, sowie, dass die Arbeiten zwischenzeitig fertiggestellt sind. In rechtlicher Hinsicht ging das Erstgericht davon aus, dass der Grund für die nicht fristgerechte Beendigung der Arbeiten als gewichtiger, von der Vermieterin nicht verschuldeter Grund zu qualifizieren sei und daher deren verspätete Fertigstellung der beantragten Verlängerung nicht entgegenstehe. Eine Verpflichtungserklärung der Antragstellerin sei auf Grund des Abschlusses der Arbeiten nicht mehr erforderlich. Die Verlängerung sei bis zum voraussichtlichen Vorliegen einer rechtskräftigen Schlussentscheidung zu bewilligen.

Das Rekursgericht gab dem gegen diesen Sachbeschluss erhobenen Rekurs der 14. Antragsgegnerin nicht Folge und sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Es führte folgendes aus:

Unbestritten sei im erstinstanzlichen Verfahren das Vorbringen der Antragstellerin geblieben, die Arbeiten seien mittlerweile abgeschlossen, das "vorläufige Vielfache" sei bis jetzt (= mündliche Verhandlung vom 9. Juni 1999) eingehoben worden. Diese als zugestanden zu beurteilende Tatsachen (§ 267 Abs 1 ZPO) seien - auch im außerstreitigen Mietrechtsverfahren - der Entscheidung zugrunde zu legen. Unbestritten sei im erstinstanzlichen Verfahren das Vorbringen der Antragstellerin geblieben, die Arbeiten seien mittlerweile abgeschlossen, das "vorläufige Vielfache" sei bis jetzt (= mündliche Verhandlung vom 9. Juni 1999) eingehoben worden. Diese als zugestanden zu beurteilende Tatsachen (Paragraph 267, Absatz eins, ZPO) seien - auch im außerstreitigen Mietrechtsverfahren - der Entscheidung zugrunde zu legen.

Dahingestellt bleiben könnte nunmehr nach Fertigstellung der Arbeiten (vor der Entscheidung des Erstgerichtes) aus welchen Gründen diese nicht fristgerecht abgeschlossen worden seien: Seien die Arbeiten fertiggestellt, bestehe die in § 18a Abs 2 letzter Satz MRG normierte Rückzahlungsverpflichtung des Vermieters nicht mehr, weshalb die verspätete Fertigstellung der - mittlerweile beendeten - Arbeiten der beantragten Verlängerung nicht mehr entgegenstehe. Dahingestellt bleiben könnte nunmehr nach Fertigstellung der Arbeiten (vor der Entscheidung des Erstgerichtes) aus welchen Gründen diese nicht fristgerecht abgeschlossen worden seien: Seien die Arbeiten fertiggestellt, bestehe die in Paragraph 18 a, Absatz 2, letzter Satz MRG normierte Rückzahlungsverpflichtung des Vermieters nicht mehr, weshalb die verspätete Fertigstellung der - mittlerweile beendeten - Arbeiten der beantragten Verlängerung nicht mehr entgegenstehe.

Damit gehe auch das Argument der Rekurswerberin ins Leere, eine Verpflichtungserklärung des Vermieters (im Sinn des § 18a Abs 2 Satz 1 MRG) sei auch nach Abschluss der Arbeiten erforderlich, weil andernfalls der Mieter keine Möglichkeit hätte, seinen Rückforderungsanspruch nach § 18a MRG durchzusetzen. Nach Abschluss der Arbeiten

bedürfe es nicht mehr der Sicherstellung der Mieter, dass der Vermieter die bezahlten erhöhten Hauptmietzinse für die in der Grundsatzentscheidung als notwendig erkannten Arbeiten verwende. Damit gehe auch das Argument der Rekurswerberin ins Leere, eine Verpflichtungserklärung des Vermieters (im Sinn des Paragraph 18 a, Absatz 2, Satz 1 MRG) sei auch nach Abschluss der Arbeiten erforderlich, weil andernfalls der Mieter keine Möglichkeit hätte, seinen Rückforderungsanspruch nach Paragraph 18 a, MRG durchzusetzen. Nach Abschluss der Arbeiten bedürfe es nicht mehr der Sicherstellung der Mieter, dass der Vermieter die bezahlten erhöhten Hauptmietzinse für die in der Grundsatzentscheidung als notwendig erkannten Arbeiten verwende.

Es stelle sich aber die Frage, ob daraus, dass § 18a Abs 2 MRG als Voraussetzung für eine vorläufige Erhöhung der Hauptmietzinse auch die Verpflichtungserklärung des Vermieters fordere, geschlossen werden müsse, dass eine vorläufige Erhöhung bzw deren Verlängerung nach Fertigstellung der Arbeiten nicht mehr zulässig sei, oder ob in diesem Fall bloß die Verpflichtungserklärung nicht mehr erforderlich sei. Es stelle sich aber die Frage, ob daraus, dass Paragraph 18 a, Absatz 2, MRG als Voraussetzung für eine vorläufige Erhöhung der Hauptmietzinse auch die Verpflichtungserklärung des Vermieters fordere, geschlossen werden müsse, dass eine vorläufige Erhöhung bzw deren Verlängerung nach Fertigstellung der Arbeiten nicht mehr zulässig sei, oder ob in diesem Fall bloß die Verpflichtungserklärung nicht mehr erforderlich sei.

Nach Ansicht des Rekursgerichtes treffe letzteres zu: Die vorläufige Erhöhung des Hauptmietzinses (dessen Erhöhung ja durch die Grundsatzentscheidung jedenfalls feststehe) bedürfe zwar nicht der umfangreichen Entscheidungsgrundlagen, wie für eine endgültige Erhöhung erforderlich. Es sei aber dabei zu berücksichtigen, dass sie das Ausmaß der endgültigen Erhöhung nicht übersteigen und im Zweifel eher niedriger angesetzt werden solle. Bei Berücksichtigung dieser Grundsätze - was hier gar nicht in Frage gestellt werde - sei nicht einzusehen, weshalb eine (weitere) vorläufige Erhöhung des Hauptmietzinses nach Fertigstellung der Arbeiten nicht zulässig sein solle. Dem stehe auch der Umstand nicht entgegen, dass zu diesem Zeitpunkt bereits ähnliche Entscheidungsgrundlagen für eine gültige Erhöhung vorliegen müssen, bedürfe es doch einer umfangreichen, in der Regel länger dauernden Prüfung für das Vorliegen von deren Voraussetzungen (wie zB der Prüfung der bestrittenen Ausstattungskategorien). Allein zur Vermeidung von - in der Regel ebenfalls von den Mietern zu tragenden - Zwischenfinanzierungen erscheine es zweckmäßig (und widerspreche es auch nicht dem Wortlaut und dem Zweck des § 18a Abs 2 MRG), den Zeitpunkt bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Entscheidung über die endgültige Erhöhung mit einer weiteren vorläufigen Erhöhung zu überbrücken, wenn dadurch das Ausmaß der endgültigen Erhöhung nicht überschritten werde. Dabei seien auch keine nachteiligen Folgen für die Mieter zu befürchten, weil es einer Absicherung, dass die Arbeiten durchgeführt bzw der bezahlte erhöhte Hauptmietzins dafür verwendet werde, nicht mehr bedürfe und die Zahlungen bei der endgültigen Abrechnung ohnehin zu berücksichtigen seien. Zudem würden weitere Kosten für eine - allenfalls erforderliche - Zwischenfinanzierung vermieden. Nach Ansicht des Rekursgerichtes treffe letzteres zu: Die vorläufige Erhöhung des Hauptmietzinses (dessen Erhöhung ja durch die Grundsatzentscheidung jedenfalls feststehe) bedürfe zwar nicht der umfangreichen Entscheidungsgrundlagen, wie für eine endgültige Erhöhung erforderlich. Es sei aber dabei zu berücksichtigen, dass sie das Ausmaß der endgültigen Erhöhung nicht übersteigen und im Zweifel eher niedriger angesetzt werden solle. Bei Berücksichtigung dieser Grundsätze - was hier gar nicht in Frage gestellt werde - sei nicht einzusehen, weshalb eine (weitere) vorläufige Erhöhung des Hauptmietzinses nach Fertigstellung der Arbeiten nicht zulässig sein solle. Dem stehe auch der Umstand nicht entgegen, dass zu diesem Zeitpunkt bereits ähnliche Entscheidungsgrundlagen für eine gültige Erhöhung vorliegen müssen, bedürfe es doch einer umfangreichen, in der Regel länger dauernden Prüfung für das Vorliegen von deren Voraussetzungen (wie zB der Prüfung der bestrittenen Ausstattungskategorien). Allein zur Vermeidung von - in der Regel ebenfalls von den Mietern zu tragenden - Zwischenfinanzierungen erscheine es zweckmäßig (und widerspreche es auch nicht dem Wortlaut und dem Zweck des Paragraph 18 a, Absatz 2, MRG), den Zeitpunkt bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Entscheidung über die endgültige Erhöhung mit einer weiteren vorläufigen Erhöhung zu überbrücken, wenn dadurch das Ausmaß der endgültigen Erhöhung nicht überschritten werde. Dabei seien auch keine nachteiligen Folgen für die Mieter zu befürchten, weil es einer Absicherung, dass die Arbeiten durchgeführt bzw der bezahlte erhöhte Hauptmietzins dafür verwendet werde, nicht mehr bedürfe und die Zahlungen bei der endgültigen Abrechnung ohnehin zu berücksichtigen seien. Zudem würden weitere Kosten für eine - allenfalls erforderliche - Zwischenfinanzierung vermieden.

Auch stehe es in einem bereits anhängigen Verfahren jeder Partei frei, durch entsprechende Anträge eine Beschleunigung des Verfahrens zu betreiben. Es könne also auch in einem Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 10 MRG (§§ 18

ff MRG) jeder einzelne Mieter den Antrag auf endgültige Entscheidung stellen. Dem Vermieter sei lediglich die Einleitung des Verfahrens vorbehalten. Auch stehe es in einem bereits anhängigen Verfahren jeder Partei frei, durch entsprechende Anträge eine Beschleunigung des Verfahrens zu betreiben. Es könne also auch in einem Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 10, MRG (Paragraphen 18, ff MRG) jeder einzelne Mieter den Antrag auf endgültige Entscheidung stellen. Dem Vermieter sei lediglich die Einleitung des Verfahrens vorbehalten.

Die Einwände des Mieters, dass bereits sämtliche Entscheidungsgrundlagen für eine endgültige Erhöhung vorlägen, eine Verpflichtungserklärung durch den Vermieter (trotz Fertigstellung der Arbeiten) nicht abgegeben worden sei und der Vermieter die Frist zur Fertigstellung überschritten habe, hinderten daher eine Verlängerung der Einhebung eines vorläufigen erhöhten Hauptmietzinses jedenfalls dann nicht, wenn der Vermieter die für die Entscheidung über die endgültige Erhöhung erforderlichen Urkunden ohne erhebliche Verzögerungen vorlege oder der voraussichtlich insgesamt erforderliche Erhöhungsbetrag nicht bereits bezahlt worden sei. Dies sei aber weder von der Rekurswerberin noch von den anderen Mietern behauptet worden.

Der Revisionsrekurs sei gemäß § 528 Abs 1 ZPO in Verbindung mit § 37 Abs 3 Z 18 MRG zulässig, weil zur Frage, ob auch nach Beendigung jener Arbeiten, für welche eine Grundsatzentscheidung vorliege, eine vorläufige Erhöhung des Hauptmietzinses oder deren Verlängerung zulässig sei, eine höchstgerichtliche Judikatur nicht vorliege. Der Oberste Gerichtshof habe in der Entscheidung 5 Ob 347/97h = MietSlg 49.305 lediglich ausgesprochen, dass die schon weitgehend durchgeföhrten Erhaltungsarbeiten einer vorläufigen Hauptmietzinserhöhung nicht entgegenstünden. Es handle sich dabei um eine Rechtsfrage von für die Rechtssicherheit und Rechtseinheit wesentlicher Bedeutung. Der Revisionsrekurs sei gemäß Paragraph 528, Absatz eins, ZPO in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 18, MRG zulässig, weil zur Frage, ob auch nach Beendigung jener Arbeiten, für welche eine Grundsatzentscheidung vorliege, eine vorläufige Erhöhung des Hauptmietzinses oder deren Verlängerung zulässig sei, eine höchstgerichtliche Judikatur nicht vorliege. Der Oberste Gerichtshof habe in der Entscheidung 5 Ob 347/97h = MietSlg 49.305 lediglich ausgesprochen, dass die schon weitgehend durchgeföhrten Erhaltungsarbeiten einer vorläufigen Hauptmietzinserhöhung nicht entgegenstünden. Es handle sich dabei um eine Rechtsfrage von für die Rechtssicherheit und Rechtseinheit wesentlicher Bedeutung.

Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der Revisionsrekurs der

14. Antragsgegnerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, den Sachantrag auf Genehmigung der Verlängerung der Einhebung eines vorläufig erhöhten Hauptmietzinses abzuweisen; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragstellerin beantragt in ihrer Revisionsrekursbeantwortung, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig, aber nicht berechtigt.

Der erkennende Senat erachtet die Begründung der angefochtenen Entscheidung für zutreffend, weshalb es ausreicht, auf deren Richtigkeit hinzuweisen (§ 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm §§ 528a, 510 Abs 3 Satz 2 ZPO). Den Rechtsmittelausführungen ist kurz noch folgendes entgegenzuhalten: Der erkennende Senat erachtet die Begründung der angefochtenen Entscheidung für zutreffend, weshalb es ausreicht, auf deren Richtigkeit hinzuweisen (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraphen 528 a, 510 Absatz 3, Satz 2 ZPO). Den Rechtsmittalausführungen ist kurz noch folgendes entgegenzuhalten:

Zu 5 Ob 26/87 = SZ 60/45 = MietSlg 39.359/17 wurde ausgesprochen, dass es dem Vermieter nicht verwehrt ist, die Bewilligung einer Erhöhung des Hauptmietzinses nach den §§ 18, 19 MRG auch nach Durchführung der Erhaltungsarbeiten zu beantragen. Was die hier begehrte Verlängerung einer vorläufigen Erhöhung (§ 18a Abs 2 MRG) nach Durchführung der Erhaltungsarbeiten anlangt, so bestehen gegen eine solche jedenfalls dann keine Bedenken, wenn sie zur Vermeidung einer Finanzierungslücke lediglich die Zeit bis zur Entscheidung über die endgültige Erhöhung, für welche die Unterlagen bereits vorgelegt wurden, überbrücken soll. Auch hiebei ist freilich zu beachten, dass das sich in der endgültigen Erhöhung voraussichtlich ergebende Ausmaß nicht überschritten wird (§ 18a Abs 2 Satz 2 MRG). Zu 5 Ob 26/87 = SZ 60/45 = MietSlg 39.359/17 wurde ausgesprochen, dass es dem Vermieter nicht verwehrt ist, die Bewilligung einer Erhöhung des Hauptmietzinses nach den Paragraphen 18., 19 MRG auch nach Durchführung der Erhaltungsarbeiten zu beantragen. Was die hier begehrte Verlängerung einer vorläufigen Erhöhung

(Paragraph 18 a, Absatz 2, MRG) nach Durchführung der Erhaltungsarbeiten anlangt, so bestehen gegen eine solche jedenfalls dann keine Bedenken, wenn sie zur Vermeidung einer Finanzierungslücke lediglich die Zeit bis zur Entscheidung über die endgültige Erhöhung, für welche die Unterlagen bereits vorgelegt wurden, überbrücken soll. Auch hiebei ist freilich zu beachten, dass das sich in der endgültigen Erhöhung voraussichtlich ergebende Ausmaß nicht überschritten wird (Paragraph 18 a, Absatz 2, Satz 2 MRG).

Da die Arbeiten bereits fertiggestellt wurden, ist eine Verpflichtungserklärung des Mieters, die Arbeiten durchzuführen (§ 18a Abs 2 Satz 1 MRG) als unnötiger Formalismus entbehrlich. Auch die Ursachen der Verspätung bedürfen in einem solchen Fall keiner Erörterung. Eine Antragstellung gemäß § 6 Abs 1 MRG oder eine Rückforderung wegen Unterbleibens der Arbeiten kommt nicht mehr in Frage (vgl auch Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 § 18 MRG Rz 23; MietSlg 27.491/10). Da die Arbeiten bereits fertiggestellt wurden, ist eine Verpflichtungserklärung des Mieters, die Arbeiten durchzuführen (Paragraph 18 a, Absatz 2, Satz 1 MRG) als unnötiger Formalismus entbehrlich. Auch die Ursachen der Verspätung bedürfen in einem solchen Fall keiner Erörterung. Eine Antragstellung gemäß Paragraph 6, Absatz eins, MRG oder eine Rückforderung wegen Unterbleibens der Arbeiten kommt nicht mehr in Frage vergleiche auch Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Paragraph 18, MRG Rz 23; MietSlg 27.491/10).

Dem Revisionsrekurs war somit ein Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E57203 05A00570

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00057.00V.0314.000

Dokumentnummer

JJT_20000314_OGH0002_0050OB00057_00V0000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at