jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2000/2/15 5Ob105/99y

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 15.02.2000

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der außerstreitigen Rechtssache der Antragstellerin Mag. Gertrude H*****, vertreten durch Dr. Manfred Korn, Rechtsanwalt in Salzburg, wider die Antragsgegnerin Anita H*****, vertreten durch Dr. Dietmar Lirk, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen § 37 Abs 1 Z 10 MRG iVm §§ 18, 18a MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 5. Juni 1998, GZ 54 R 118/98m-33, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Salzburg vom 19. Dezember 1997, GZ 16 Msch 5/97-25, bestätigt wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der außerstreitigen Rechtssache der Antragstellerin Mag. Gertrude H*****, vertreten durch Dr. Manfred Korn, Rechtsanwalt in Salzburg, wider die Antragsgegnerin Anita H*****, vertreten durch Dr. Dietmar Lirk, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 10, MRG in Verbindung mit Paragraphen 18,, 18a MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 5. Juni 1998, GZ 54 R 118/98m-33, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Salzburg vom 19. Dezember 1997, GZ 16 Msch 5/97-25, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs der Antragsgegnerin wird Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden aufgehoben.

Dem Erstgericht wird die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist verwaltende Mehrheitseigentümerin der Liegenschaft ***** in *****. Sie bewohnt selbst einen Großteil des Hauses, wobei ihr eine Wohnnutzfläche von 253 m**2 zur Verfügung steht. Im November 1977 bezog sie den ersten Stock des Hauses, ließ dann im Obergeschoß eine Etagenheizung installieren und im Jahr 1985 durch einen Dachbodenausbau dort einen Wohnbereich herstellen. Die beiden Etagen im Obergeschoß und Dachgeschoß bilden eine Wohneinheit.

Einzige Mieterin im Haus ist die Antragsgegnerin, die im Parterre eine 102,29 m**2 große Wohnung bewohnt. Die

Antragsgegnerin bezahlt derzeit (ab 1. 5. 1982) einen gemäß § 44 MRG auf S 1.140 herabgesetzten Mietzins (150 % der Kategorie D). Ihr Mietvertragsabschluss erfolgte 1952. Damals bestanden im Haus noch drei selbständige Wohnungen. Neben den beschriebenen Wohnungen der Parteien bestehen im Keller des Hauses noch bewohnbare Räumlichkeiten einer ehemaligen Hausbesorgerwohnung.Einzige Mieterin im Haus ist die Antragsgegnerin, die im Parterre eine 102,29 m**2 große Wohnung bewohnt. Die Antragsgegnerin bezahlt derzeit (ab 1. 5. 1982) einen gemäß Paragraph 44, MRG auf S 1.140 herabgesetzten Mietzins (150 % der Kategorie D). Ihr Mietvertragsabschluss erfolgte 1952. Damals bestanden im Haus noch drei selbständige Wohnungen. Neben den beschriebenen Wohnungen der Parteien bestehen im Keller des Hauses noch bewohnbare Räumlichkeiten einer ehemaligen Hausbesorgerwohnung.

Am 4. 12. 1995 stellte die Antragstellerin unter Vorlage von Kostenvoranschlägen beim Magistrat der Stadt ***** einen Antrag nach den §§ 18, 18a MRG mit dem Begehren, zur Finanzierung der notwendigen Erhaltungsarbeiten im Haus ***** einen von der Antragsgegnerin zu entrichtenden erhöhten Hauptmietzins gemäß § 18 MRG festzusetzen sowie im Verfahren nach § 18a MRG eine Grundsatzentscheidung zu fällen und eine vorläufige Erhöhung der Hauptmietzinse ab 1. 12. 1995 für zulässig zu erklären. Die Antragstellerin erklärte sich bereit, die anstehenden Erhaltungsarbeiten innerhalb eines Jahres durchzuführen. Unter Zugrundelegung eines Mietzinsabganges von S 254.771, der heranstehenden Kosten der Erhaltungsarbeiten von S 750.000, sowie 5 % Bauverwaltung und S 5.500 Kreditkosten, somit einem Gesamterfordernis von S 1,047.741 errechnete die Antragstellerin einen monatlichen Deckungsfehlbetrag von S 13.267,35. Mietzinseinnahmen durch die Antragsgegnerin für den Erhöhungszeitraum seien mit null anzunehmen, da der von ihr bezahlte Pauschalzins nicht einmal die Betriebskosten decke. Der fiktive Hauptmietzins der Antragstellerin wurde von dieser nach dem Friedenskronenwert 1914 mit monatlich S 1.356 und ab 1986 mit S 3.036 angegeben.Am 4. 12. 1995 stellte die Antragstellerin unter Vorlage von Kostenvoranschlägen beim Magistrat der Stadt ***** einen Antrag nach den Paragraphen 18,, 18a MRG mit dem Begehren, zur Finanzierung der notwendigen Erhaltungsarbeiten im Haus ***** einen von der Antragsgegnerin zu entrichtenden erhöhten Hauptmietzins gemäß Paragraph 18, MRG festzusetzen sowie im Verfahren nach Paragraph 18 a, MRG eine Grundsatzentscheidung zu fällen und eine vorläufige Erhöhung der Hauptmietzinse ab 1. 12. 1995 für zulässig zu erklären. Die Antragstellerin erklärte sich bereit, die anstehenden Erhaltungsarbeiten innerhalb eines Jahres durchzuführen. Unter Zugrundelegung eines Mietzinsabganges von S 254.771, der heranstehenden Kosten der Erhaltungsarbeiten von S 750.000, sowie 5 % Bauverwaltung und S 5.500 Kreditkosten, somit einem Gesamterfordernis von S 1,047.741 errechnete die Antragstellerin einen monatlichen Deckungsfehlbetrag von S 13.267,35. Mietzinseinnahmen durch die Antragsgegnerin für den Erhöhungszeitraum seien mit null anzunehmen, da der von ihr bezahlte Pauschalzins nicht einmal die Betriebskosten decke. Der fiktive Hauptmietzins der Antragstellerin wurde von dieser nach dem Friedenskronenwert 1914 mit monatlich S 1.356 und ab 1986 mit S 3.036 angegeben.

Das Erstgericht fasste eine Grundsatzentscheidung gemäß § 18a Abs 1 MRG über die notwendigen Erhaltungsarbeiten und setzte den Erhöhungszeitraum mit 10 Jahren fest.Das Erstgericht fasste eine Grundsatzentscheidung gemäß Paragraph 18 a, Absatz eins, MRG über die notwendigen Erhaltungsarbeiten und setzte den Erhöhungszeitraum mit 10 Jahren fest.

Nach § 18a Abs 2 MRG sprach das Erstgericht die Zulässigkeit einer vorläufigen Erhöhung hinsichtlich der Antragsgegnerin mit S 3.500 und hinsichtlich der Antragstellerin von S 8.691,46 aus.Nach Paragraph 18 a, Absatz 2, MRG sprach das Erstgericht die Zulässigkeit einer vorläufigen Erhöhung hinsichtlich der Antragsgegnerin mit S 3.500 und hinsichtlich der Antragstellerin von S 8.691,46 aus.

Unter Zugrundelegung der Kosten der heranstehenden Erhaltungsarbeiten von S 670.000, eines Hauptmietzinsabganges (1985 bis 1994) von zumindest S 254.771, 5 % Bauverwaltung und Kreditkosten (Pfandrechtseinverleibung) errechnete es ein Gesamterfordernis von S

963.771 und ein monatliches Deckungserfordernis von S 12.191,46.

Damit verband das Erstgericht einen Auftrag an die Antragstellerin, die Erhaltungsarbeiten binnen eines Jahres ab Rechtskraft des Sachbeschlusses durchzuführen.

Dabei ging das Erstgericht von den oben wiedergegebenen Feststellungen aus.

Weiters stellte es den Friedenskronenwert der Wohnungen im Hochparterre (Antragsgegnerin), ersten Stock und der Hausbesorgerwohnung im Keller des Hauses fest. Es billigte den von der Antragstellerin in ihrer Hauptmietzinsabrechnung 1985 bis 1994 als fiktiven Hauptmietzins für die von ihr selbst benützten Räume für das Jahr

1985 mit S 16.272 jährlich und danach mit S 36.432 jährlich festgesetzten Beträge. Sämtliche vorangeführten Erhaltungsarbeiten seien notwendig und die zugrunde gelegten Beträge preisangemessen. Damit ergebe sich ein Sanierungsaufwand von S 670.000 netto.

Die Nutzflächen der Wohnungen der Antragsgegnerin und der Antragstellerin stünden zueinander im Verhältnis von 28,7 : 71,27.

In rechtlicher Hinsicht hielt das Erstgericht die Ermittlung künftiger Mietzinseingänge durch Zahlungen der Antragsgegnerin - ob deren Zahlungen zur Gänze durch Betriebskosten abgedeckt seien oder nicht - für nicht erforderlich. Nennenswerte Mietzinseingänge seien nicht zu erwarten. Jedenfalls stehe fest, dass die zu erwartenden Aufwendungen von der Hauptmietzinsreserve nicht gedeckt seien.

Für die Wohnung der Antragstellerin sei ein fiktiver Hauptmietzins anzusetzen. Weil die Eigennutzung vor dem 1. 1. 1982, somit vor dem Inkrafttreten des MRG aufgenommen worden sei, sei der fiktive Mietzins mit dem erstarrten Mietwert nach § 2 MG anzusetzen. Die von der Antragstellerin selbst der Hauptmietzinsabrechnung zugrunde gelegten Jahresbeträge von S 16.272 bzw S 36.432 lägen weit über diesem fiktiven Hauptmietzins. Das Beweisverfahren habe auch ergeben, dass die in der Hauptmietzinsabrechnung enthaltene Passivpost der Dachsanierung und Dachumbauarbeiten aus 1985 mit S 500.000 berechtigt sei.Für die Wohnung der Antragstellerin sei ein fiktiver Hauptmietzins anzusetzen. Weil die Eigennutzung vor dem 1. 1. 1982, somit vor dem Inkrafttreten des MRG aufgenommen worden sei, sei der fiktive Mietzins mit dem erstarrten Mietwert nach Paragraph 2, MG anzusetzen. Die von der Antragstellerin selbst der Hauptmietzinsabrechnung zugrunde gelegten Jahresbeträge von S 16.272 bzw S 36.432 lägen weit über diesem fiktiven Hauptmietzins. Das Beweisverfahren habe auch ergeben, dass die in der Hauptmietzinsabrechnung enthaltene Passivpost der Dachsanierung und Dachumbauarbeiten aus 1985 mit S 500.000 berechtigt sei.

Für den vorläufigen Charakter einer nach§ 18a Abs 2 MRG festzusetzenden Erhöhung seien die Ergebnisse des Verfahrens dahin ausreichend, dass das Deckungserfordernis mit S 12.191,46 festgestellt habe werden können. Dieses sei im Verhältnis der Nutzflächen der Benützereinheiten des Hauses aufzuteilen.Für den vorläufigen Charakter einer nach Paragraph 18 a, Absatz 2, MRG festzusetzenden Erhöhung seien die Ergebnisse des Verfahrens dahin ausreichend, dass das Deckungserfordernis mit S 12.191,46 festgestellt habe werden können. Dieses sei im Verhältnis der Nutzflächen der Benützereinheiten des Hauses aufzuteilen.

Bei Ermittlung der vorläufigen Erhöhung seien die bereits durchgeführten Kellersanierungsmaßnahmen nicht berücksichtigt.

Das Rekursgericht gab den Rekursen beider Streitteile gegen diesen Sachbeschluss nicht Folge, sprach aber aus, die vorläufige Erhöhung werde für die Zeit vom 1. 1. 1998 bis 31. 12. 2007 festgesetzt.

In rechtlicher Hinsicht verwarf das Rekursgericht den Einwand der Antragsgegnerin, die Mietzinserhöhung sei ihr gegenüber zufolge der Bestimmung des § 18 Abs 5 MRG unzulässig, weil diese Bestimmung nur für Mietverträge gelte, die nach dem 1. 3. 1994 abgeschlossen worden seien. Auch den Einwand der Antragsgegnerin, die Dachsanierung hätte nicht in die Hauptmietzinsreserve aufgenommen werden dürfen, verwarf das Rekursgericht, weil die entsprechenden Arbeiten während des maßgeblichen 10-Jahreszeitraums vorgenommen worden seien.In rechtlicher Hinsicht verwarf das Rekursgericht den Einwand der Antragsgegnerin, die Mietzinserhöhung sei ihr gegenüber zufolge der Bestimmung des Paragraph 18, Absatz 5, MRG unzulässig, weil diese Bestimmung nur für Mietverträge gelte, die nach dem 1. 3. 1994 abgeschlossen worden seien. Auch den Einwand der Antragsgegnerin, die Dachsanierung hätte nicht in die Hauptmietzinsreserve aufgenommen werden dürfen, verwarf das Rekursgericht, weil die entsprechenden Arbeiten während des maßgeblichen 10-Jahreszeitraums vorgenommen worden seien.

Schließlich sei auch der Einwand der Antragsgegnerin, die Wohnung der Antragstellerin sei der Kategorie A zuzuordnen, woraus sich ein anderes Deckungserfordernis ergeben hätte, nicht berechtigt. Zutreffenderweise habe das Erstgericht die Urkategorie seiner Entscheidung zugrunde gelegt. Eine von der Antragstellerin selbst durchgeführte Kategorieanhebung ihrer Wohnung könne nicht zum Vorteil der Rekurswerberin ausschlagen. Eine derartige Vorgangsweise finde im Gesetz keine Deckung.

Dass der von der Antragsgegnerin bezahlte Pauschalmietzins von S

1.140 monatlich auch Betriebskosten beinhalten solle, sei nicht nachvollziehbar. Es sei daher nicht erforderlich

gewesen, die Rechtskraft des auf Aufspaltung des Mietzinses nach § 15 Abs 4 MRG abzielenden, anhängigen Verfahrens abzuwarten.1.140 monatlich auch Betriebskosten beinhalten solle, sei nicht nachvollziehbar. Es sei daher nicht erforderlich gewesen, die Rechtskraft des auf Aufspaltung des Mietzinses nach Paragraph 15, Absatz 4, MRG abzielenden, anhängigen Verfahrens abzuwarten.

Ganz allgemein habe eine Grundsatzentscheidung nach § 18a MRG nur in mehr oder minder groben Umrissen festzuhalten, ob und welche Instandsetzungsarbeiten eine Erhöhung des Hauptmietzinses rechtfertigten und innerhalb welchen Zeitraumes die dafür erforderlichen Kosten aus dem Hauptmietzins zu decken seien. Die Entscheidung solle den Beteiligten nur ein ungefähres Bild einerseits der Möglichkeit der Kostenüberwälzung und andererseits der künftigen Mietzinsbelastung bieten. Dabei solle nur sichergestellt sein, dass die Ergebnisse des vorläufigen Erhöhungsverfahrens das Maß der endgültigen Erhöhung nicht überstiegen.Ganz allgemein habe eine Grundsatzentscheidung nach Paragraph 18 a, MRG nur in mehr oder minder groben Umrissen festzuhalten, ob und welche Instandsetzungsarbeiten eine Erhöhung des Hauptmietzinses rechtfertigten und innerhalb welchen Zeitraumes die dafür erforderlichen Kosten aus dem Hauptmietzins zu decken seien. Die Entscheidung solle den Beteiligten nur ein ungefähres Bild einerseits der Möglichkeit der Kostenüberwälzung und andererseits der künftigen Mietzinsbelastung bieten. Dabei solle nur sichergestellt sein, dass die Ergebnisse des vorläufigen Erhöhungsverfahrens das Maß der endgültigen Erhöhung nicht überstiegen.

Diesen Anforderungen werde die angefochtene Entscheidung gerecht.

Das Rekursgericht unterließ eine Bewertung des Entscheidungsgegenstandes unter Hinweis darauf, dass das Datum der erstgerichtlichen Entscheidung vor dem 31. 12. 1997 liege.

Der Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof wurde unter Hinweis darauf für zulässig erklärt, dass noch keine gefestigte Rechtsprechung über die Bestimmtheit der Entscheidungsgrundlagen einer vorläufigen Erhöhung nach § 18a Abs 2 MRG vorliege.Der Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof wurde unter Hinweis darauf für zulässig erklärt, dass noch keine gefestigte Rechtsprechung über die Bestimmtheit der Entscheidungsgrundlagen einer vorläufigen Erhöhung nach Paragraph 18 a, Absatz 2, MRG vorliege.

Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung der Sachbeschlüsse der Vorinstanzen dahin, dass der Antrag auf Erhöhung des Hauptmietzinses abgewiesen werde. Hilfsweise wird ein Aufhebungantrag gestellt.

Die Antragstellerin beantragte, den Revisionsrekurs wegen Verspätung zurückzuweisen, in eventu, ihm nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist rechtzeitig, zulässig und im Sinn des Aufhebungsantrags auch berechtigt.

Gemäß § 37 Abs 3 Z 16 MRG gelten vorbehaltlich der Z 17 und 18 für Rekurse die Bestimmungen des 3. Abschnitts des vierten Teils der Zivilprozessordnung mit Ausnahme der Bestimmungen über die Unterfertigung eines schriftlichen Rekurses durch einen Rechtsanwalt. Damit gilt auch § 521 Abs 3 ZPO, wonach auch im Rekursverfahren § 464 Abs 3 ZPO sinngemäß anzuwenden ist.Gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG gelten vorbehaltlich der Ziffer 17 und 18 für Rekurse die Bestimmungen des 3. Abschnitts des vierten Teils der Zivilprozessordnung mit Ausnahme der Bestimmungen über die Unterfertigung eines schriftlichen Rekurses durch einen Rechtsanwalt. Damit gilt auch Paragraph 521, Absatz 3, ZPO, wonach auch im Rekursverfahren Paragraph 464, Absatz 3, ZPO sinngemäß anzuwenden ist.

Ganz allgemein hat die Rechtsprechung die Anwendbarkeit des § 464 Abs 3 ZPO auch für das Verfahren außer Streit bejaht (6 Ob 311/98y).Ganz allgemein hat die Rechtsprechung die Anwendbarkeit des Paragraph 464, Absatz 3, ZPO auch für das Verfahren außer Streit bejaht (6 Ob 311/98y).

Während die ältere Rechtsprechung (vgl RZ 1958, 14) die Ansicht vertrat, die Wirkung des § 464 Abs 3 ZPO trete nicht ein, wenn für eine Prozesspartei ein gewählter Prozessbevollmächtigter auftrete, wird dies von der neueren Rechtsprechung nicht aufrecht erhalten. Im Zweifel schließt der Antrag auf Beigebung eines Verfahrenshelfers auch die Anzeige des Erlöschens des bisher bestandenen Vollmachtsverhältnisses in sich (1 Ob 595/93; 10 ObS 164/94 ua; RS0035752). Nach dem Schutzzweck des § 464 Abs 3 ZPO muss der Partei die Unterbrechung der Rechtsmittelfrist auch dann zustatten kommen, wenn sie bei der Stellung des Verfahrenshilfeantrages noch durch einen frei gewählten

Rechtsanwalt vertreten ist (4 Ob 51/97x; vgl auch JBl 1991, 195 = RZ 1992/72, 210)Während die ältere Rechtsprechung vergleiche RZ 1958, 14) die Ansicht vertrat, die Wirkung des Paragraph 464, Absatz 3, ZPO trete nicht ein, wenn für eine Prozesspartei ein gewählter Prozessbevollmächtigter auftrete, wird dies von der neueren Rechtsprechung nicht aufrecht erhalten. Im Zweifel schließt der Antrag auf Beigebung eines Verfahrenshelfers auch die Anzeige des Erlöschens des bisher bestandenen Vollmachtsverhältnisses in sich (1 Ob 595/93; 10 ObS 164/94 ua; RS0035752). Nach dem Schutzzweck des Paragraph 464, Absatz 3, ZPO muss der Partei die Unterbrechung der Rechtsmittelfrist auch dann zustatten kommen, wenn sie bei der Stellung des Verfahrenshilfeantrages noch durch einen frei gewählten Rechtsanwalt vertreten ist (4 Ob 51/97x; vergleiche auch JBl 1991, 195 = RZ 1992/72, 210).

Der Revisionsrekurs ist damit rechtzeitig.

Den Ausführungen zur Rechtsrüge der Antragsgegnerin sei noch vorausgestellt, dass an der Antragslegitimation der verwaltenden Mehrheitseigentümerin nach ständiger Rechtsprechung keine Bedenken bestehen (SZ 58/158 = MietSlg 37.355).

Zu Grunde zu legen ist noch, dass in Anbetracht des Akteninhalts die Vermutung für die Vollanwendung des MRG besteht, der Nachweis für den Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 4 Z 2 MRG in Anbetracht der bewohnbaren Kellerräumlichkeiten nicht als erbracht anzusehen ist. Bei weiteren Erörterungen wäre allerdings darauf Bedacht zu nehmen, dass es für die Beurteilung, sofern Mietverträge nicht später abgeschlossen wurden, auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des MRG am 1. 1. 1982 ankommt (vgl Würth/Zingher Miet- und WohnR20 Rz 59 zu § 1 MRG mwN).Zu Grunde zu legen ist noch, dass in Anbetracht des Akteninhalts die Vermutung für die Vollanwendung des MRG besteht, der Nachweis für den Ausnahmetatbestand des Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer 2, MRG in Anbetracht der bewohnbaren Kellerräumlichkeiten nicht als erbracht anzusehen ist. Bei weiteren Erörterungen wäre allerdings darauf Bedacht zu nehmen, dass es für die Beurteilung, sofern Mietverträge nicht später abgeschlossen wurden, auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des MRG am 1. 1. 1982 ankommt vergleiche Würth/Zingher Miet- und WohnR20 Rz 59 zu Paragraph eins, MRG mwN).

Zunächst trifft es zu, dass die Rechtsprechung im Verfahren nach § 18a Abs 1 und 2 MRG eine provisorische Entscheidungsgrundlage für ausreichend erachtet hat und etwa Fragen der Kategoriezuordnung oder die Höhe des Mietzinsaktivums/passivums der Endentscheidung vorbehalten bleiben können (WoBl 1992/112 = MietSlg 43.231/40 ua). Unabdingbar ist jedoch die Voraussetzung, dass bereits nach den vorläufig vorliegenden Verfahrensergebnissen beurteilt werden kann, dass die Grundvoraussetzungen der Zulässigkeit einer Mietzinserhöhung vorliegen. Dazu gehört, was die Vorinstanzen übersehen haben, dass sich überhaupt ein Deckungsfehlbetrag ergibt, dass also das Deckungserfordernis während des Verteilungszeitraums nicht durch die zu erwartenden Hauptmietzinseinnahmen gedeckt werden kann.Zunächst trifft es zu, dass die Rechtsprechung im Verfahren nach Paragraph 18 a, Absatz eins und 2 MRG eine provisorische Entscheidungsgrundlage für ausreichend erachtet hat und etwa Fragen der Kategoriezuordnung oder die Höhe des Mietzinsaktivums/passivums der Endentscheidung vorbehalten bleiben können (WoBl 1992/112 = MietSlg 43.231/40 ua). Unabdingbar ist jedoch die Voraussetzung, dass bereits nach den vorläufig vorliegenden Verfahrensergebnissen beurteilt werden kann, dass die Grundvoraussetzungen der Zulässigkeit einer Mietzinserhöhung vorliegen. Dazu gehört, was die Vorinstanzen übersehen haben, dass sich überhaupt ein Deckungsfehlbetrag ergibt, dass also das Deckungserfordernis während des Verteilungszeitraums nicht durch die zu erwartenden Hauptmietzinseinnahmen gedeckt werden kann.

Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, dass nicht nur die von der Antragsgegnerin im Verteilungszeitraum, also in 10 Jahren zu erwartenden Hauptmietzinseinnahmen zu berücksichtigen gewesen wären, sondern gemäß § 18 Abs 1 Z 6 MRG auch jener Betrag, der für die vom Vermieter benützten Mietgegenstände des Hauses als fiktiver Hauptmietzins einzubringen ist. Für Verfahren, die nach dem 1. 3. 1994 anhängig gemacht wurden, also für die Rechtslage des 3. WÄG sind die "anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse" durch die Verweisung des § 18 Abs 1 Z 6 auf § 20 Abs 1 Z 1 lit b bis d MRG geregelt. Das bedeutet, dass dann, wenn das in Eigenbenützung des Vermieters stehende Objekt der Kategorie A zuzuordnen ist, der jeweilige Richtwert (§§ 3, 5 und 6 RichtWG) anzurechnen ist, bei Einordnung in die Ausstattungskategorie B 75 % davon, bei Einordnung in die Kategorie C 50 %, wenn es sich um eine Wohnung der Ausstattungskategorie D handelt, der valorisierte Betrag von S 7,40 (vgl Würth aaO Rz 8 zu § 18).Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, dass nicht nur die von der Antragsgegnerin im Verteilungszeitraum, also in 10 Jahren zu erwartenden Hauptmietzinseinnahmen zu berücksichtigen gewesen wären, sondern gemäß Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer 6, MRG auch jener Betrag, der für die vom Vermieter benützten Mietgegenstände des Hauses als fiktiver

Hauptmietzins einzubringen ist. Für Verfahren, die nach dem 1. 3. 1994 anhängig gemacht wurden, also für die Rechtslage des 3. WÄG sind die "anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse" durch die Verweisung des Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer 6, auf Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer eins, Litera b bis d MRG geregelt. Das bedeutet, dass dann, wenn das in Eigenbenützung des Vermieters stehende Objekt der Kategorie A zuzuordnen ist, der jeweilige Richtwert (Paragraphen 3,, 5 und 6 RichtWG) anzurechnen ist, bei Einordnung in die Ausstattungskategorie B 75 % davon, bei Einordnung in die Kategorie C 50 %, wenn es sich um eine Wohnung der Ausstattungskategorie D handelt, der valorisierte Betrag von S 7,40 vergleiche Würth aaO Rz 8 zu Paragraph 18,).

In der Vorgängerbestimmung des § 18 Abs 1 Z 6 idF vor dem 3. WÄG wurden die "anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse" mit den fiktiven Kategoriemietzinsen festgesetzt, wobei nach dem ausdrücklich zitierten § 16 Abs 3 MRG aF kein Zweifel daran bestehen konnte, dass es sich um die "Urkategorie" handelte. Bei den von einem Eigentümer benützten Mietgegenständen ergibt sich unter sinngemäßer Anwendung der Bestimmung des § 16 Abs 3 aF (nunmehr § 15a Abs 2) MRG, dass als Urkategorie jener Zustand zugrunde zu legen ist, der bei Beginn der Benützung durch den Eigentümer vorlag (vgl Würth/Zingher19 Rz 6 zu § 18 MRG).In der Vorgängerbestimmung des Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer 6, in der Fassung vor dem 3. WÄG wurden die "anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse" mit den fiktiven Kategoriemietzinsen festgesetzt, wobei nach dem ausdrücklich zitierten Paragraph 16, Absatz 3, MRG aF kein Zweifel daran bestehen konnte, dass es sich um die "Urkategorie" handelte. Bei den von einem Eigentümer benützten Mietgegenständen ergibt sich unter sinngemäßer Anwendung der Bestimmung des Paragraph 16, Absatz 3, aF (nunmehr Paragraph 15 a, Absatz 2,) MRG, dass als Urkategorie jener Zustand zugrunde zu legen ist, der bei Beginn der Benützung durch den Eigentümer vorlag vergleiche Würth/Zingher19 Rz 6 zu Paragraph 18, MRG).

Unter diesem Aspekt sind aber möglicherweise fiktive anrechenbare Mietzinse zugrundezulegen, die bei dem nur relativ geringfügigen Sanierungsaufwand auch nicht überschlagsmäßig mit provisorischem Charakter die Zulässigkeit einer Erhöhung bejahen lassen. Das monatliche Deckungserfordernis muss schließlich die "anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse" aller vermietbaren Objekte - und nicht nur das Hauptmietzinspassivum - übersteigen (vgl Würth aaO Rz 10 zu § 18 MRG).Unter diesem Aspekt sind aber möglicherweise fiktive anrechenbare Mietzinse zugrundezulegen, die bei dem nur relativ geringfügigen Sanierungsaufwand auch nicht überschlagsmäßig mit provisorischem Charakter die Zulässigkeit einer Erhöhung bejahen lassen. Das monatliche Deckungserfordernis muss schließlich die "anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse" aller vermietbaren Objekte - und nicht nur das Hauptmietzinspassivum - übersteigen vergleiche Würth aaO Rz 10 zu Paragraph 18, MRG).

Das Erstgericht wird daher im fortgesetzten Verfahren Grundlagen zu schaffen haben, die eine Kategorieeinstufung der von der Antragstellerin selbst benützten Wohnung(en) und damit die Ermittlung des anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinses zulassen. Ohne auch nur annähernde Kenntnis dieser Größenordnung lässt sich auch eine Entscheidung mit provisorischem Charakter nicht treffen.

Im Weiteren begegnet aber auch die fiktive Mietzinsverrechnung in der Hauptmietzinsabrechnung Bedenken in Richtung Zulässigkeit einer Mietzinserhöhung an sich. Nur der Vollständigkeit halber sei in diesem Zusammenhang erwähnt, dass bisher die Frage noch nicht geklärt wurde, inwieweit die Dachsanierung nicht mit dem Dachausbau durch die Antragstellerin in Zusammenhang stand, inwieweit diese Arbeiten also als Passivum in die Hauptmietzinsreserve aufgenommen werden durften.

Abgesehen davon ist auch hinsichtlich der verrechnungspflichtigen Einnahmen in der Hauptmietzinsreserve bei der fiktiven Mietzinsverrechnung für vom Vermieter benützte Mietgegenstände nur für Zeiträume vor dem 1. 3. 1994 für Benützungen, die vor dem 31. 12. 1981 begonnen haben, § 2 MG anzuwenden. Die Antragstellerin hat ja Räume sowohl vor dem 1. 1. 1982 als auch danach in Benützung genommen. Nur für die vor 1981 in Benützung genommenen Räume gilt, wie vom Erstgericht zutreffend ausgeführt, die vor dem MRG geltende Rechtslage (vgl Würth aaO Rz 2 zu § 43; Rz 6 zu § 20 MRG). Für Benützungen nach dem 31. 12. 1981 waren die fiktiven Kategoriemietzinse einzusetzen. Dies gilt aber nur bis zum 1. 3. 1994. Art II Abschnitt II Z 7 des 3. WÄG stellt nämlich nunmehr auf Abrechnungszeiträume ab. Abrechnungszeiträume nach dem 1. 3. 1994 sind aber auf die Berechnung nach dem Richtwert gemäß § 20 Abs 1 Z 1 lit b aufgebaut.Abgesehen davon ist auch hinsichtlich der verrechnungspflichtigen Einnahmen in der Hauptmietzinsreserve bei der fiktiven Mietzinsverrechnung für vom Vermieter benützte Mietgegenstände nur für Zeiträume vor dem 1. 3. 1994 für Benützungen, die vor dem 31. 12. 1981 begonnen haben, Paragraph 2, MG anzuwenden. Die Antragstellerin hat ja Räume sowohl vor dem 1. 1. 1982 als auch danach in Benützung genommen.

Nur für die vor 1981 in Benützung genommenen Räume gilt, wie vom Erstgericht zutreffend ausgeführt, die vor dem MRG geltende Rechtslage vergleiche Würth aaO Rz 2 zu Paragraph 43 ;, Rz 6 zu Paragraph 20, MRG). Für Benützungen nach dem 31. 12. 1981 waren die fiktiven Kategoriemietzinse einzusetzen. Dies gilt aber nur bis zum 1. 3. 1994. Art römisch II Abschnitt römisch II Ziffer 7, des 3. WÄG stellt nämlich nunmehr auf Abrechnungszeiträume ab. Abrechnungszeiträume nach dem 1. 3. 1994 sind aber auf die Berechnung nach dem Richtwert gemäß Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer eins, Litera b, aufgebaut.

Für die Kategoriezuordnung ist auch hier wiederum die Urkategorie zu ermitteln, also jener Zustand der Räumlichkeiten, in dem der Eigentümer jeweils die Benützung übernommen hat.

Auch die damit in Zusammenhang stehenden Fragen sind aufklärungsbedürftig, weil im Fall einer neuen Entscheidung mit einem Mietzinsabgang bloß bis 1994 nicht mehr das Auslangen gefunden werden kann, sondern der Zeitraum an das Jahr der erstinstanzlichen Entscheidung heranzuführen ist. Insofern ist damit zu rechnen, dass sich auch diesbezüglich Veränderungen ergeben, deren Auswirkung auf die grundsätzliche Zulässigkeit eines Erhöhungsbegehrens noch nicht abgesehen werden kann.

Nicht aufgeklärt wurde weiters, ob die ehemals bewohnten, nun offenbar sanierten Kellerräumlichkeiten vermietbar sind und allenfalls an einer vorläufigen Erhöhung zu partizipieren haben. Klarzustellen ist schießlich noch, dass auch die vorläufige Mietzinserhöhung in zwei Stufen zu erfolgen hat: Zuerst erfolgt die Anhebung auf die "anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse", dann erst die Verteilung des Fehlbetrags auf Nutzflächen (vgl Würth aaO Rz 11 zu § 18 MRG). Die vorläufige Erhöhung unterscheidet sich insofern nicht von einer endgültigen (vgl Würth aaO Rz 21 zu§ 18 MRG).Nicht aufgeklärt wurde weiters, ob die ehemals bewohnten, nun offenbar sanierten Kellerräumlichkeiten vermietbar sind und allenfalls an einer vorläufigen Erhöhung zu partizipieren haben. Klarzustellen ist schießlich noch, dass auch die vorläufige Mietzinserhöhung in zwei Stufen zu erfolgen hat: Zuerst erfolgt die Anhebung auf die "anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse", dann erst die Verteilung des Fehlbetrags auf Nutzflächen vergleiche Würth aaO Rz 11 zu Paragraph 18, MRG). Die vorläufige Erhöhung unterscheidet sich insofern nicht von einer endgültigen vergleiche Würth aaO Rz 21 zu Paragraph 18, MRG).

Angesichts der dargestellten unaufgeklärten Größenordnungen eines allfälligen Mietzinsaktivums oder Mietzinspassivums, besonders aber in Hinblick auf die völlig ungeklärt gebliebene Frage der anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse für den Erhöhungszeitraum liegen nicht einmal die für eine provisorische Ermittlung einer Erhöhung erforderlichen Grundlagen vor.

Es musste daher mit einer Aufhebung vorgegangen werden.

Anmerkung

E57204 05A01059

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00105.99Y.0215.000

Dokumentnummer

JJT_20000215_OGH0002_0050OB00105_99Y0000_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